

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŹMIN WIELKOPOLSKI

Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski

- tekst ujednolicony -

załącznik nr 4

do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp.
z dnia

autor opracowania zmiany studium:

mgr Michał Dudziński

KOŹMIN WLKP., 2024

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOŹMIN WIELKOPOLSKI

**Kierunki rozwoju przestrzennego
miasta i gminy Koźmin Wielkopolski**
- część opisowa -

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. 1485/96

mgr Eleonora Rybczyńska – upr.urb. 1484/96

mgr inż. Daria Ziemkowska – upr.urb. 926/89

dr Beata Raszka

dr inż. arch. Radosław Barek

inż. Janina Bellmann

inż. Stefan Dutkowiak

mgr inż. arch. Judyta Hess

inż. arch. Beata Bączyk

współpraca:

mgr Michał Dudziński

Opracowanie: studio PLAN

Poznań, wrzesień 2000

SPIS TREŚCI

1. Wstęp

1.1 Podstawa prawna opracowania

1.2 Procedura formalno –prawna

1.3 Forma opracowania

2. Uwarunkowania rozwoju gminy.

3. Generalna koncepcja rozwoju gminy

3.1. Cele rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy

3.2. Schemat gospodarowania w gminie, docelowa wizja gminy, podmioty działań na rzecz rozwoju

3.3. Zadania służące realizacji celów ponadlokalnych.

3.4. Funkcje gminy

3.5. Rozwój demograficzny gminy.

3.6. Strefy funkcjonalno – krajobrazowe

3.7. Sfery polityki przestrzennej

3.8. Programy działań w poszczególnych sferach rozwoju

A. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego

B. Kształtowanie środowiska mieszkaniowego, rynku pracy, wypoczynku i usług.

3.9. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

A. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

B. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.

C. Kształtowanie przestrzeni jednostek osadniczych

D. Tereny rozwojowe miasta i gminy

3.10. Komunikacja – kierunki rozwoju

3.11. Infrastruktura techniczna – kierunki rozwoju

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. s.43

1. Wstęp

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

1. Przedmiot i cel opracowania

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek sporządzania przez gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument określający politykę przestrzenną gminy. Dokument ten miał być sporządzony do końca 1999 r. i miał obejmować całą gminę. Równocześnie z końcem 1999 r. miały przestać obowiązywać plany zagospodarowania sporządzone przed 1995 rokiem. W związku z niewielkim zaawansowaniem w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w skali całego kraju, Sejm RP z końcem 1999 r. znowelizował ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym, przedłużając o dwa lata obowiązywanie wspomnianych wyżej planów, a więc także czas na sporządzanie studiów uwarunkowań. Jednocześnie przygotowywany jest nowy projekt ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i planowaniu, który wprowadza zasadnicze zmiany w systemie planowania przestrzennego w Polsce, zbliżając go do standardów Unii Europejskiej.

Uchwalone przez Radę Miejską w Koźminie Wielkopolskim „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski” nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania. Polityka przestrzenna określona w studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego. W niniejszym Studium określono ogólnie tereny wymagające opracowań planistycznych – tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planach miejscowych powinny być każdorazowo określone zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalna wielkość wydzielonych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być bieżąco monitorowany, informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne) oraz określa kierunki rozwoju miasta i terenów wiejskich gminy Koźmin Wielkopolski. Zapisy Studium są na tyle elastyczne aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji.

W przypadku zmiany istotnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może zajść potrzeba wprowadzenia zmian do studium.

1.1 Podstawa prawna opracowania


W dniu 29 września 1997 r. Rada Miejska w Koźminie Wielkopolskim podjęła uchwałę nr XXV\182\97 o przystąpieniu do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski”, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r poz. 139/.

Celem opracowania Studium jest określenie długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Zakres merytoryczny opracowania Studium reguluje art. 6 ust. 4 i 5 ustawy.

Natomiast, ze względu na specyfikę gminy Koźmin Wielkopolski, Studium określa :

- ☞ funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
- ☞ porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,
- ☞ wskazuje sposób odnowy krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
- ☞ przedstawia możliwości rekonstrukcji stosunków wodnych,

 wskazuje sposób kształtowania zieleni.

1.2 Procedura formalno – prawna

Zarząd Miasta i Gminy, zobligowany Uchwałą Rady Miejskiej nr XXV\182\97 z dnia 29 września 1997 r. do wykonania postanowień podjął czynności formalno-prawne. Pismem z dnia 30.12.1998 zawiadomiono instytucje, organy administracji państwa, jednostki organizacyjne, zakłady pracy o możliwości składania uwag, wniosków i postulatów do Studium. Wojewoda Kaliski przesłał opracowanie „Wstępna informacja o polityce przestrzennej państwa na terenie województwa kaliskiego dla potrzeb studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” zawierające wykaz zadań ponadlokalnych służących realizacji celów publicznych. Zadania te zostały uwzględnione w Studium.

Do Urzędu Miasta i Gminy wpłynęły odpowiedzi na wysłane pisma i zawiadomienia o możliwościach składania wniosków, uwag i postulatów do sporządzanego Studium. Łącznie od organów administracji, od instytucji, jednostek organizacyjnych wpłynęło 6 postulatów, uwag i wniosków.

Prace nad Studium prezentowane i omawiane były kolejno na spotkaniach w Urzędzie Miasta i Gminy z Zarządem Miasta i Gminy, Radnymi oraz pracownikami Urzędu.

Opiniowanie projektu Studium trwało od 15.11.1999 do 06.12. 1999 r. W okresie udostępniania projektu Studium – złożone zostały opinie.

Projekt Studium uzyskał także opinię Wojewody Wielkopolskiego i Zarządu Województwa Wielkopolskiego.

W dniu 24 listopada 2000 r. uchwałą Rady Miejskiej Nr XVI/163/2000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski zostało uchwalone.

1.3 Forma opracowania

Elaborat opracowania Studium składa się z następujących części:

1. ~~Uchwały Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy – stanowiącej Ustalenia Studium,~~
2. ~~Załącznika nr 1 do Uchwały:
Rysunek Studium pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski, w skali 1:25000, stanowiącego graficzny zapis opracowania,~~
3. ~~Załącznika nr 2 do Uchwały:
„Diagnozy stanu istniejącego i funkcjonowania gminy”, opisu zawierającego charakterystykę stanu istniejącego, uwarunkowania rozwoju, ocenę funkcjonowania gminy w różnych płaszczyznach,~~
4. ~~Załącznika nr 3 do uchwały:
„Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski”, opisu stanowiącego wyjaśnienie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań i kierunków rozwoju.~~
5. ~~Rysunków stanowiących ilustrację graficzną analizowanych zagadnień – tematycznych.~~
6. ~~Dokumentacji formalno-prawnej Studium, teczki zawierającej dokumenty związane z procedurą opracowania Studium.~~

2. Uwarunkowania rozwoju gminy

Na tempo i kierunki rozwoju gminy Koźmin Wielkopolski mają zasadniczy wpływ następujące zależności wynikające z warunków geograficznych, środowiska oraz społeczno – gospodarczych gminy:

- a) dobry wskaźnik oceny warunków agroekologicznych jako podstawy rozwoju gospodarki rolnej, bardzo dobre gleby I – III klasy, dotychczasowa kultura rolna i tradycje,
- b) niski wskaźnik lesistości,
- c) gęsta sieć drobnych cieków i rowów melioracyjnych,
- d) znaczna ilość parków podworskich (17 wpisanych do rejestru konserwatora zabytków), ~~w tym park w Dębiogórze włączony w obszar chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków – Rochy”~~,
- e) położenie przy trasie komunikacyjnej Wrocław – Krotoszyn – Koźmin – Jarocin – Poznań,
- f) niezadowalający stan rozwoju infrastruktury technicznej,
- g) ograniczone wyposażenie w usługi,
- h) Koźmin jako ośrodek ogrodnictwa – historyczne tradycje,
- i) tradycje rozwoju rzemiosła,
- j) aktywne społeczeństwo kultywujące tradycje (Towarzystwo Miłośników Ziemi Koźmińskiej), o wysokim poczuciu więzi, tożsamości i patriotyzmu lokalnego.

Czynniki sprzyjające rozwojowi

Z w/w uwarunkowań do czynników sprzyjających rozwojowi i determinujących funkcje gminy należą:

- ☞ tradycja prowadzenia gospodarki rolnej,
- ☞ położenie przy trasie,
- ☞ Koźmin jako centrum ogrodnictwa,
- ☞ aktywne społeczeństwo o wysokim poczuciu więzi i tożsamości,
- ☞ trendy rozwoju rzemiosła i drobnej wytwórczości,
- ☞ wysoki procent ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym.

Czynniki ograniczające rozwój

Do barier rozwoju należą:

- ☞ niedostatek wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- ☞ niska lesistość,

- ☞ stan możliwości finansowych gminy,
- ☞ niedostateczna promocja walorów i możliwości gminy,
- ☞ degradacja środowiska, szczególnie wskutek braku infrastruktury technicznej.

Czynniki sprzyjające rozwojowi, wynikające z uwarunkowań przyrodniczo - krajobrazowych, systemu osadniczego i historycznych trendów rozwojowych wpłynęły na wskazanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównych funkcji gminy, które zaktywizują jej rozwój.

Wyniki oceny barier rozwoju i możliwości ich likwidacji wpłyną na ustalenie etapowania rozwoju.

3. Generalna koncepcja rozwoju gminy.

3.1. Cele główne rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców, poprzez zapewnienie wysokich parametrów zagospodarowania - przestrzennych i środowiskowych, zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego.

A. Cele rozwoju ekologicznego:

- ☞ ochrona powierzchni ziemi
- ☞ ochrona wód
- ☞ ochrona powietrza

B. Cele rozwoju kulturowego:

- ☞ ochrona obiektów zabytkowych
- ☞ ochrona krajobrazu kulturowego
- ☞ harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, dostosowanej do skali i charakteru zabudowy istniejącej

C. Cele rozwoju gospodarczego:

- ☞ rozwój budownictwa mieszkaniowego
- ☞ rozwój usług podstawowych i ponadlokalnych, w tym rozwój nauki,
- ☞ wzrost aktywności i koniunktury gospodarczej

📁 rozwój komunikacji

📁 rozwój infrastruktury technicznej

Koncepcja rozwoju gminy powinna opierać się na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne i społeczne struktury gminne tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system, uwzględniający złożoności wynikające z położenia w systemie osadniczym, przyrodniczym i technicznym regionu.

Jednocześnie aby koncepcja rozwoju gminy była trafna i gwarantowała możliwość jej realizacji powinna:

📁 wynikać z naturalnych trendów rozwojowych,

📁 uwzględniać naturalne predyspozycje środowiska przyrodniczego,

📁 odpowiadać uwarunkowaniom zewnętrznym i wewnętrznym,

📁 wskazywać i wykorzystywać zakres możliwych stymulacji i ingerencji w naturalny proces rozwojowy.

3.2 Schemat gospodarowania w gminie, docelowa wizja gminy, podmioty działań na rzecz rozwoju.

Schemat gospodarowania w gminie składa się z kolejnych kroków, które mają doprowadzić do uzyskania założonego efektu działań lub maksymalnego zbliżenia się do tego efektu.

Gmina winna być postrzegana:

- ☞ jako przestrzeń, w której żyją, mieszkają, pracują i wypoczywają jej mieszkańcy, ocenianej na podstawie jakości życia,
- ☞ jako przestrzeń krajobrazowo - estetyczna, odbierana w kategoriach wizualnych i odczuwana w bezkonfliktowym funkcjonowaniu struktur i powiązań,
- ☞ jako miejsce, w którym realizuje się życiowe cele,
- ☞ jako ważne ogniwo w regionalnym systemie przyrodniczym i osadniczym,
- ☞ jako centrum usługowo – handlowe dla całego regionu oraz osób przejeżdżających.

Dla uzyskania założonego efektu podejmować należy działania dotyczące poszczególnych sfer rozwoju: środowiska przyrodniczego, mieszkania, pracy, wypoczynku oraz podjąć realizację zadań ponadlokalnych.

Środkiem osiągania założonych celów rozwoju są działania różnorodnych podmiotów na rzecz realizacji programów wyznaczonych dla poszczególnych sfer rozwoju.

3.3. Zadania służące realizacji publicznych celów ponadlokalnych.

Zgodnie z „Wstępną informacją o polityce przestrzennej państwa na terenie województwa kaliskiego” nadesłanej przez Wojewodę Kaliskiego proponuje się następujące zadania służące realizacji celów ponadlokalnych:

- ☞ realizacja obejścia drogowego miasta Koźmina Wielkopolskiego od strony wschodniej w ciągu drogi krajowej nr 440 15,
- ☞ realizacja zbiorników retencyjnych „Unisław” i „Klatka” na rzece Orla,
- ☞ budowę linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV, której fragment przebiega przez północno – wschodni kraniec gminy.

Proponowane zadania nie mają obecnie zabezpieczenia finansowego na realizację ze strony rządu i samorządu wojewódzkiego, jednak uznaje się za celowe

zamieszczenie ich w opracowaniach programowych i we wnioskach do polityki przestrzennego zagospodarowania kraju poprzez umieszczenie w opracowywanym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

3.4. Funkcje gminy

W mieście Koźmin Wielkopolski poza wiodącą funkcją zamieszkania, na przestrzeni lat rozwinął się drobny przemysł, rzemiosło i usługi lokalne (większość mieszkańców jest zatrudniona w tych sferach). Na obszarze gminy dominuje gospodarka rolna oparta na dużych kompleksach gruntów rolnych dobrych klas. Na terenach wsi położonych przy trasach do Jarocina i Krotoszyna oprócz funkcji obsługi rolnictwa rozwinęły się funkcje zamieszkania i działalności gospodarczej.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu gminy i analizy jej predyspozycji oraz możliwości rozwoju na tle uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych uznać należy, że istniejące funkcje miasta i gminy Koźmin Wielkopolski powinny być kontynuowane z tym, że winny one ulec ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój. Powinny również być w znacznym stopniu zaktywizowane, aby mogły stać się w większym stopniu czynnikami miastotwórczymi, a - w przypadku wsi - czynnikami rozwojowymi.

Istniejące funkcje winny też ulec przewartościowaniu w stopniu równym interwencyjnemu wprowadzeniu nowych funkcji, w celu pobudzenia rozwoju jednostki administracyjnej jaką jest gmina.

Przewartościowane i zaktywizowane zostaną następujące funkcje:

- mieszkalnictwo,
- turystyka i wypoczynek,
- działalność gospodarcza z wykluczeniem obiektów szczególnie uciążliwych,
- usługi oświaty.

Wprowadzane zmiany wynikają z:

- koncepcji zrównoważonego rozwoju i przejścia z aspektów ilościowych na jakościowe: jakość życia, jakość środowiska przyrodniczego, wizerunek przestrzeni i krajobrazu,
- z potrzeby zdobywania rynku inwestorów w dobie silnej konkurencyjności między jednostkami samorządowymi jakimi są gminy,
- z wchodzenia do Europejskiej Wspólnoty i konieczności podnoszenia i dorównywania standardom europejskim.

Są to jedyne drogi, obok świadomości ekologicznej mieszkańców gminy prowadzące do poprawy jakości życia i powiększania dobrobytu.

Po niezbędnych modyfikacjach funkcji uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy Koźmin Wielkopolski (bez rozdziału na funkcje miasta i funkcje wsi) w okresie perspektywicznym będą:

1. ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego,
2. zaspokajanie potrzeb w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców również okolicznych gmin (usługi lokalne i ponadlokalne),
3. mieszkalnictwo, w tym także jako oferta deweloperska,
4. działalność gospodarcza z wykluczeniem obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
5. usługi o znaczeniu ponadlokalnym, w tym szkolnictwo średnie i pomaturalne, szkolnictwo wyższe oraz opieka zdrowotna, także nad osobami starszymi,
6. nowoczesne rolnictwo, z pożądanym dużym udziałem rolnictwa ekologicznego,

Uznaje się wszystkie jednostki osadnicze za rozwojowe i proponuje się następującą systematykę:

- **ośrodki dynamicznego rozwoju** – ośrodki dynamicznie rozwijające się w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy: miasto Koźmin Wielkopolski, Borzęcice z Wałkowem, Borzęciczki, Obra Stara, Staniew,
- **ośrodki dużych możliwości rozwojowych** - w oparciu o nowe potencjalne walory turystyczno-wypoczynkowe wymagające kształtowania krajobrazu

- i wzbogacania środowiska przyrodniczego w nowe walory: Czarny Sad, Dębogóra, Klatka, Lipowiec, Mycielin, Orla, Szymanów,
- **ośrodki umiarkowanego rozwoju** – ośrodki rozwojowe na skalę posiadanego zaplecza społeczno-gospodarczego i predyspozycji przyrodniczo-krajobrazowych i osadniczych: Biały Dwór, Cegielnia, Gałązki, Gościejew, Góreczki, Kaniew, Mokronos, Nowa Obra, Sapieżyn, Serafinów, Skałów, Suśnia, Walerianów, Wrotków, Wyrębin,
 - **jednostki elementarnego rozwoju**: wsie o rozwoju na skalę posiadanego zaplecza, o przestrzennych przekształceniach jakościowych: Paniwola, Józefów, Psiepole, Mogiłka, Orlinka, Pogorzałki Wielkie, Pogorzałki Małe, Tatary, Dębówiec.

Studium zakłada rozwój poszczególnych jednostek osadniczych w oparciu o następujące funkcje:

- 1/ Koźmin Wielkopolski - ośrodek dynamicznego rozwoju,
 - funkcje wiodące: usługi społeczne gminne i ponadlokalne (oświata, kultura, handel, obsługa ruchu turystycznego),
 - funkcja aktywizująca: mieszkalnictwo, szkolnictwo wyższe, działalność gospodarcza o profilu przemysłu rolno - spożywczego i drobnej wytwórczości,
- 2/ Biały Dwór – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcja wiodąca - rolnictwo
 - funkcja uzupełniająca - agroturystyka
- 3/ Borzęcice – ośrodek dynamicznego rozwoju
 - funkcja wiodąca – rolnictwo
 - funkcja uzupełniająca – usługi, mieszkalnictwo
- 4/ Borzęciczki – ośrodek dynamicznego rozwoju
 - funkcje wiodące – rolnictwo
 - funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza, baza edukacyjno – konferencyjno – szkoleniowa
- Mycielin – ośrodek dużych możliwości rozwojowych
 - funkcja wiodąca – rolnictwo
 - funkcja uzupełniająca – rekreacja i wypoczynek
- 5/ Czarny Sad – ośrodek dużych możliwości rozwojowych
 - funkcje wiodące: rolnictwo
 - funkcje uzupełniające: obsługa ruchu turystycznego
- 6/ Cegielnia – ośrodek umiarkowanego rozwoju

- ☞ funkcja wiodąca – rolnictwo
- ☞ funkcja uzupełniająca - agroturystyka

7/ Dębogóra – ośrodek dużych możliwości rozwojowych,
- funkcja wiodąca - rolnictwo
- funkcja uzupełniająca - agroturystyka

8/ Gałązki – ośrodek umiarkowanego rozwoju
☞ funkcja wiodąca – rolnictwo
☞ funkcja uzupełniająca - agroturystyka

9/ Gościejew – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcja wiodąca – rolnictwo
Paniwola – ośrodek elementarnego rozwoju
- funkcja wiodąca - rolnictwo

10/ Góreczki – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcja wiodąca – rolnictwo
- funkcja uzupełniająca - agroturystyka

11/ Józefów – jednostka elementarnego rozwoju,
- funkcja wiodąca - rolnictwo

12/ Kaniew – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcja wiodąca - rolnictwo
- funkcja uzupełniająca – agroturystyka
Psiepole – jednostka elementarnego rozwoju
- funkcja wiodąca - rolnictwo

13/ Lipowiec – ośrodek dużych możliwości rozwojowych,
- funkcja wiodąca - rolnictwo
- funkcja uzupełniająca - mieszkalnictwo

14/ Mokronos – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcja wiodąca - rolnictwo

15/ Nowa Obra – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcja wiodąca – rolnictwo
- funkcja uzupełniająca -

16/ Orla – ośrodek dużych możliwości rozwojowych,
- funkcja wiodąca - rolnictwo
- funkcja uzupełniająca – wypoczynek i rekreacja na bazie projektowanego zalewu

Klatka – ośrodek dużych możliwości rozwojowych
- funkcja wiodąca – rolnictwo
- funkcja uzupełniająca – turystyka i rekreacja

Mogiłka – jednostka elementarnego rozwoju

- funkcja wiodąca – rolnictwo

17/ Pogorzałki Wielkie – jednostka elementarnego rozwoju

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

18/ Sapieżyn (Chełkówko) – ośrodek umiarkowanego rozwoju

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza

19/ Serafinów – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

20/ Skałów – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

21/ Suśnia – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – agroturystyka

22/ Szymanów – ośrodek dużych możliwości rozwojowych,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – agroturystyka, budownictwo rezydencjonalne

23/ Stara Obra – ośrodek dynamicznego rozwoju

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo,

☞ funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza, usługi, mieszkalnictwo

24/ Staniew – ośrodek dynamicznego rozwoju

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza (w części przyległej do miasta), usługi

25/ Tatary – jednostka elementarnego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

26/ Wałków – ośrodek dynamicznego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – usługi, mieszkalnictwo,

27/ Walerianów – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca - agroturystyka

Pogorzałki Małe – jednostka elementarnego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

28/ Wrotków – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

☞ funkcja uzupełniająca – obsługa ruchu turystycznego

29/ Wyrębin (Dębówiec) – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

☞ funkcja wiodąca – rolnictwo

3.5. Rozwój demograficzny gminy

W ciągu ostatnich 50 lat (1946 – 1997) liczba mieszkańców miasta wzrosła o ponad 1600 osób, a wsi – zmalała o około 450 osób. Rozważając gminę łącznie trzeba stwierdzić, że rozwój ludnościowy był bardzo umiarkowany.

że miasto rozwijało się skokowo – po okresie wzrostu następowały okresy stagnacji. Najszybszy przyrost w mieście odnotowuje się w latach pięćdziesiątych – liczba ludności miasta wzrosła wtedy o prawie 800 osób. Następnym okresem wzrostu były lata 1970 – 1975 i 1985 – 1990. Od 1990 roku nastąpiła stagnacja w rozwoju ludnościowym miasta.

Natomiast na wsi liczba mieszkańców od 1970 roku spada powoli i systematycznie, z tym że w ostatnich dwóch latach (1995 – 1997) lekki wzrost może wskazywać na zakończenie tej niekorzystnej tendencji.

Na taki właśnie rozwój ludnościowy gminy decydujący wpływ miał przyrost naturalny i saldo migracji, od 1980 roku ujemne.

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Punktem wyjścia do opracowania prognozy demograficznej była analiza rozwoju ludnościowego gminy w przeciągu ostatnich 50 lat i wyodrębnienie właściwych dla gminy Koźmin tendencji rozwojowych.

W prognozie przyjęto założenie zachowania średniej wieloletniej tendencji wzrostowej miasta i utrzymanie korzystnej tendencji wzrostowej ostatnich lat na wsi. Na realizację prognozy będzie miała wpływ podejmowana na terenie gminy działalność inwestycyjna tworząca nowe miejsca pracy. Stworzenie sprzyjających warunków dla zwiększonego ruchu budowlanego (ewentualna większa dostępność kredytów mieszkaniowych przy jednoczesnej podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową) przyczyni się również do szybszego wzrostu liczby ludności gminy.

Należy przyjąć, że około 2010 roku w gminie będzie mieszkać: w mieście - 7200 do 7500 osób, a na wsi - 7500 osób.

Zakładana struktura wieku charakteryzować się będzie:

- niewielkim wzrostem liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym, ze względu na

wejście w wiek rozrodności roczników wyżu demograficznego z lat 1976 – 1985 (szczególnie w grupie wiekowej 0 – 2 lat i 3 – 6 lat, przy jednoczesnym spadku liczby dzieci w wieku 7 – 18 lat)

- wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym, spowodowanym wejściem do tej grupy wszystkich roczników wyżu demograficznego,
- wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

Nastąpią również zmiany na rynku pracy, spowodowane wzrostem aktywności zawodowej ze względu na rozwój alternatywnych, nierolniczych funkcji, szczególnie na terenach wiejskich.

W Studium wyznaczono tereny ofertowe dla mieszkalnictwa, których ogólną chłonność określa się na ponad 15000 ludności. Wysokiej klasy gleby oraz wysoka kultura rolna są pewną barierą w nadmiernym wyznaczaniu terenów rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych.

3.6. Strefy funkcjonalno - przestrzenne

Rozwiązanie wielu problemów przyrodniczych, społecznych i gospodarczych w gminie jest niemożliwe bez szerszego spojrzenia na związki i uwarunkowania wynikające z jej położenia geograficznego przy trasie dróg wojewódzkich, w rejonie występowania gleb wysokiej klasy i silnych tradycji produkcji rolnej, ogrodniczej i przetwórstwa rolnego. Tak korzystne usytuowanie może stać się motorem rozwoju gminy.

Dla określenia uwarunkowań i zasad rozwoju gminy wprowadzono umowny podział przestrzeni gminy na strefy funkcjonalno - krajobrazowe tj. strefy zarządzania, wydzielając kategorie obszarów, dla których wskazano stosowne formy ochrony, niezbędne działania związane z utrzymaniem pożądanej kondycji tych obszarów, ograniczenia w gospodarce czy dostępności dla turystyki.

Podstawowymi kryteriami wydzielenia stref funkcjonalno - krajobrazowych były:

- jakość środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, również rolniczego, który należy zachować, wzmocnić lub przywrócić,
- stopień urbanizacji.

Jako efekt końcowy prac projektowych podzielono gminę Koźmin Wielkopolski na następujące strefy przestrzenno – krajobrazowe:

- A – strefa zurbanizowana**, obejmuje obszar miasta i wsi położonych wzdłuż trasy Jarocin – Krotoszyn, czyli tereny na których mogą pojawić się intensywniejsze procesy urbanizacyjne w powiązaniu z systemami miasta,
- B – strefa doliny rzeki Orli**, wraz z projektowanymi zbiornikami wodnymi – główny korytarz ekologiczny gminy,
- C – strefa rolno – leśna** obejmująca północne obszary gminy, w rejonie wsi Biały Dwór – Obra Stara,
- D – strefa rolno – łąkowa** na pozostałym obszarze gminy.

Strefy te różnią się stopniem i proponowanymi formami ochrony środowiska. Z jednej strony rozwój gospodarczy musi być dostosowany do szczegółowych wymagań związanych z ochroną walorów, z drugiej strony - utrzymanie walorów środowiska może stać się czynnikiem aktywizującym inne źródła dochodów gminy jak np. turystykę i rolnictwo ekologiczne.

Zakłada się zrównoważony rozwój gminy, podążający w kierunku zmian jakościowych w strefie B oraz zmian jakościowo-ilościowych w strefie A, C i D.

W strefie zurbanizowanej A kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:

1. przygotowania różnorodnej oferty :
 - a. terenów mieszkaniowych,
 - b. terenów usług,
 - c. terenów aktywności gospodarczej, drobnego przemysłu i drobnej wytwórczości w taki sposób, aby harmonijnie wpasowały się w krajobraz i nie były uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.
2. rozwoju jakościowego i umiarkowanego rozwoju przestrzennego wielofunkcyjnych jednostek osadniczych
3. ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

W strefie B - doliny rzeki Orli gospodarowanie w przestrzeni dotyczyć będzie:

1. podejmowania wzmożonej ochrony polegającej na specjalnych działaniach w stosunku do określonych obszarów i obiektów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
2. podejmowanie działań hamujących procesy niszczące, podejmowanie działań rehabilitacyjnych i wzbogacających ekosystemy,

3. utrzymywania racjonalnego gospodarowania w odniesieniu do określonych obszarów otwartych (ekosystemów leśnych, rolnych i wodnych),
4. utrzymywania racjonalnego użytkowania obszarów zurbanizowanych,
5. podejmowania specjalnych rygorów w stosunku do uciążliwych elementów zagospodarowania lub użytkowania,
6. podjęcie działań w kierunku realizacji zadań ponadlokalnych wynikających z Studium woj. Kaliskiego – zbiorników wodnych Orla i Klatka.
7. nadanie dolinie rzeki Orli charakteru sfery bezinwestycyjnej dla rozwoju zabudowy, z wyjątkiem ewentualnych obiektów związanych z obsługą turystyki i rekreacji

W strefie rolno - leśnej C gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:

1. odnowy krajobrazu rolniczego na drodze
 - ☞ właściwego kształtowania systemu zieleni śródpolnej, przywodnej, przydrożnej,
 - ☞ ochrony stosunków wodnych,
 - ☞ wprowadzenia rolnictwa ekologicznego
2. kontynuacji, aktywizacji i rozwoju rolnictwa - upraw rolnych i hodowli z preferencją dla nie intensywnych form hodowli jako kierunków wzbogacających krajobraz, a nie uciążliwych dla środowiska.
3. zwiększenia lesistości gminy w kierunku wykształcenia powiązań istniejących kompleksów leśnych.

W strefie rolno – łąkowej D kierunki zagospodarowania dotyczyć będą:

1. odnowy krajobrazu rolniczego na drodze
 - ☞ ochrony stosunków wodnych,
 - ☞ wprowadzenia rolnictwa ekologicznego
 - ☞ ochrony gleb najwyższych klas przed osadnictwem rozproszonym,
2. kontynuacji, aktywizacji i rozwoju rolnictwa - upraw rolnych i hodowli z preferencją dla nie intensywnych form hodowli jako kierunków wzbogacających krajobraz, a nie uciążliwych dla środowiska,
3. właściwego kształtowania systemu zieleni śródpolnej, przywodnej, przydrożnej w kierunku wytworzenia (odbudowy) łączników ekologicznych Obra – Orla i Lubieszka – Orla.

3.7 Sfery polityki przestrzennej

Polityka przestrzenna odnosi się do czterech płaszczyzn zrównoważonego rozwoju:

- ☞ ochrony środowiska przyrodniczego
- ☞ środowiska mieszkaniowego
- ☞ sfera pracy
- ☞ sfera wypoczynku

Każda z w/w sfer tworzy odpowiednie elementy struktury przestrzennej. Sfery przenikają się wzajemnie. Żadnego z elementów struktury przestrzennej nie można rozpatrywać i kształtować w oderwaniu od całości, jaką jest przestrzeń gminy, łącznie z jej wszystkimi składnikami, łącznie ze środowiskiem przyrodniczym i człowiekiem.

Realizacja polityki przestrzennej, jej sprawność i skuteczność bazuje na fachowości, organizacji i prawidłowej atmosferze pracy służb administracji samorządowej, umiejętności włączania różnych podmiotów do wspólnych działań oraz od poziomu i kultury obsługi interesantów.

3.8. Programy działań w poszczególnych sferach rozwoju

A. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

- ☞ podjęcie działań w celu utworzenia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w rejonie wsi Obra Stara – Szymanów – Biały Dwór, obejmującego najwartościowsze przyrodniczo obszary gminy,
- ☞ przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, a w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programu ochrony i kształtowania zieleni,
- ☞ rozwój sieci infrastruktury technicznej, w miarę postępującej urbanizacji nowych terenów gminy,
- ☞ budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy, oraz budowa oczyszczalni ścieków oraz propagowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, pomoc w pozyskiwaniu środków finansowych dla indywidualnych inwestorów,

- ☞ egzekwowanie od uciążliwych zakładów likwidacji uciążliwości z nakazem wprowadzenia zieleni wokół granic działki,
- ☞ wprowadzanie zadrzewień i zalesień na terenach nieużytków rolnych oraz najłabszych glebach, wprowadzanie pasów zieleni przydrożnej, nadwodnej i śródpolnej, kształtowanie tzw. „korytarzy ekologicznych”,
- ☞ ochrona korytarzy ekologicznych przed zabudową,
- ☞ pełne odtworzenie warunków przyrodniczych doliny rzeki Orli na terenie miasta Koźmina,
- ☞ prowadzenie do udrożnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemów wód otwartych gminy, realizacja programu małej i średniej retencji, w tym dążenie do realizacji zbiorników retencyjnych Orla i Klatka,
- ☞ prowadzenie prac restytucyjnych i pielęgnacyjnych w parkach miejskich i dworskich,
- ☞ hamowanie procesów degradacji gleb w celu zachowania prawidłowej struktury pól uprawnych, łąk, zadrzewień,
- ☞ działania na rzecz sukcesywnego wprowadzania rolnictwa ekologicznego: szkolenia, pokazy, wyjazdy szkoleniowe,
- ☞ stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych,
- ☞ promowanie i wspomaganie tworzenia gospodarstw ekologicznych,
- ☞ propagowanie i prowadzenie edukacji ekologicznej, uzyskiwanie środków na cele edukacji, objęcie programem dzieci w wieku szkolnym, organizowanie spotkań.

B. Kształtowanie środowiska mieszkaniowego, rynku pracy, usług i wypoczynku.

Zaspokojenie elementarnych potrzeb ludności w zakresie zamieszkania i usług, pracy i wypoczynku poprzez:

1. przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej na potrzeby własne, a w tym opracowanie planów miejscowych, wykup i urządzenie nie zbędnych dróg publicznych, uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
2. podjęcie działań w celu zapewnienia równego dostępu mieszkańcom wsi do podstawowych usług,

3. budowę infrastruktury społecznej ze szczególnym naciskiem na rozwój szkolnictwa średniego i pomaturalnego,
4. budowę mieszkań komunalnych i socjalnych,
5. podjęcie działań na rzecz zorganizowania komunikacji wahadłowej na trasie Krotoszyn – Koźmin - Jarocin,
6. urządzanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługom społecznym,
7. podnoszenie estetyki zabudowy poprzez działalność doradczą i promocyjną,
8. udostępnianie terenów metodami j.w. pod aktywność gospodarczą oraz modernizacja, konserwacja i rozwój gminnej sieci drogowej i infrastruktury technicznej,
9. aktywizację rolnictwa we wszystkich jego formach, z wykluczeniem uciążliwych dla środowiska,
10. udostępnianie terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu, wypoczynku i rekreacji.

Ponadto należy dążyć do podniesienia rangi miasta jako ośrodka lokalnego rozwoju oraz do podniesienia znaczenia gminy w układzie powiatowym, poprzez:

1. podjęcie i promocja działań w celu przyciągnięcia inwestorów oferujących nowe miejsca pracy o różnorodnym profilu,
2. przygotowanie bogatej oferty terenowej dla zabudowy mieszkaniowej,
3. rozbudowa bazy oświatowej i podjęcie działań na rzecz utworzenia w mieście ośrodka akademickiego
4. przygotowanie zróżnicowanej i bogatej oferty terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
5. podjęcie działań na rzecz budowy dróg i wyposażenia w infrastrukturę techniczną strategicznych terenów rozwojowych miasta,

Ze względu na istniejące: przyrodnicze, kulturowe i społeczno – gospodarcze uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz w miarę równomierny rozwój poszczególnych funkcji i form zagospodarowania, jak również występowanie jednoznacznych czynników mogących być motorem rozwoju wybranych dziedzin, nie znaleziono uzasadnienia do wariantowania rozwoju gminy.

3.9. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

A. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

W zakresie gospodarowania w obrębie systemu przyrodniczego gminy zaleca się wprowadzić zakaz zabudowy dolinnych korytarzy ekologicznych - wszystkich dolin rzecznych. Wskazane jest także wprowadzenie zadrzewienia w dolinie Orli. Należy wykonać renaturalizację miejskiego odcinka doliny rzeki Orli w Koźminie - odsunięcie zabudowy od doliny, wprowadzenie nasadzeń (zadrzewień i zakrzaczeń). Zaleca się udrożnić i odbudować stare cieki, kanały i rowy melioracyjne oraz wprowadzić kępowe nasadzenia na terenie wyznaczonych łączników ekologicznych kanał Obra-Orla i Lubieszka Orla (do nasadzeń stosować: obszary bardziej uwilgotnione - wierzba, topola, olsza czarna, jesion, dąb, obszary suchsze - głóg jedno- i dwuszyjkowy, brzoza brodawkowata, tarnina, dzika róża, pola grusza, dziki bez czarny).

W zakresie ochrony węzłów ekologicznych należy zaniechać osuszania terenu poprzez eliminację melioracji odwadniających - węzeł ekologiczny Szymanów oraz wprowadzić zakaz zabudowy doliny i tworzenia barier przestrzennych oraz zrealizować biologiczną obudowę cieku - węzeł ekologiczny Orla.

W zakresie gospodarowania zasobami przyrodniczymi gminy należy wyłączyć spod zabudowy gleby chronione, umożliwiające m.in. produkcję zdrowej żywności. Związana jest z tym konieczność wyraźnego rozgraniczenia strefy zabudowy wiejskiej od strefy gruntów rolnych. Wskazane byłoby odtworzyć śródpolne oczka wodne oraz zaniechać osuszania i likwidacji oczek istniejących, a także odtworzyć zadrzewienia śródpolne w postaci sieci (zadrzewienia należy sadzić głównie na obrzeżach pól i na granicach parcel wzdłuż ich dłuższego boku).

Jednym z ważnych zadań o znaczącym wpływie na system przyrodniczy gminy będzie realizacja zbiorników retencyjnych „Unisław” i „Klatka”. Znaczenie tej inwestycji ma charakter ponadlokalny – regionalny. Podstawowe znaczenie zbiorników zawiera się w ich funkcji retencyjnej. Deficyt wody Płyty Krotoszyńskiej rzutuje nie tylko na warunki wodno – glebowe w gminie Koźmin Wielkopolski, ale w całym regionie. Z tego względu inwestycje te są niezbędne dla retencjonowania

wody; warunkuje tym samym gospodarkę rolną (regulacja poziomu wody w ciągu roku).

Możliwe jest wykorzystanie zbiorników retencyjnych także dla celów rekreacyjnych przy pełnieniu przez nie bezkolizyjnie funkcji nadrzędnej. Konieczne jest jednak już na etapie projektowym uwzględnienie kilku zaleceń:

- ☞ minimalizowanie wahań poziomu wody w zbiorniku,
- ☞ wyznaczenie stref wyłączonych z użytkowania wypoczynkowego, ze względu na bezpieczeństwo użytkowników oraz funkcje poszczególnych urządzeń zbiornika,
- ☞ honorowanie rzędnej maksymalnego piętrzenia zbiornika, która musi stanowić granicę lokalizacji obiektów i budowli trwałych,
- ☞ ochrona infrastruktury wodno – melioracyjnej,
- ☞ lokalizacja plaż i kąpielisk od strony południowej, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej,
- ☞ wprowadzenie zieleni o funkcjach estetycznych w strefie brzegowej zbiornika.

B. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.

Kształtowania kompozycji przestrzennej miasta.

Analiza rozwoju przestrzennego miasta Koźmina do XIX w. wykazuje charakterystyczną prawidłowość powstawania zwartych zespołów miejskiej zabudowy:

- ☞ wytyczenie centrum, placu, rynku z przylegającą siatką ulic,
- ☞ połączenie początkowo samodzielnych ośrodków w jeden, harmonijny organizm miejski.

Brak takiego sposobu postępowania od połowy XX w. doprowadził do chaosu przestrzennego i dysharmonicznych cech zabudowy w rejonach ul. Zwycięstwa i ul. Czypickiego. Charakter zabudowy w rejonie Zielonego Rynku ma również negatywny wpływ, ponieważ osłabia działanie tego placu jako historycznie uwarunkowanego elementu krystalizującego w układzie urbanistycznym miasta.

Postuluje się powrót do zasady aby każdy nowo powstający zespół zabudowy posiadał wyraźnie zdefiniowany przestrzennie element krystalizujący (plac, rynek, ciągi zieleni itp.).

Proponuje się zaprojektowanie elementów krystalizujących w rejonach istniejącej zabudowy: ul. Zwycięstwa, ul. Benedykta z Koźmina, Zielonego Rynku.

Uznając zieleni za integralną część kompozycji miasta postuluje się wprowadzenie uporządkowanych ciągów zieleni w rejonach historycznego układu wodnego, i w przestrzeniach granicznych (granice miasta, styk: starego centrum - –owe ośrodki zabudowy).

Strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej

Strefa obejmuje obszar szczególnie wartościowy o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej, do bezwzględnego zachowania. W strefie tej zakłada się priorytet wymagań konserwatorskich dotyczący: siatki ulic, linii zabudowy, gabarytów zabudowy, wielkości parceli, materiału, detalu architektonicznego, kolorystyki, (zalecenia architektoniczne). Konieczność opracowania planu szczegółowego i rewaloryzacji.

Strefa „B” stanowi otulinę strefy pełnej ochrony konserwatorskiej.

W obszarze tym ochronie podlegają zasadnicze elementy rozplanowania istniejącej substancji.

Harmonijne łączenia charakteru i skali nowej zabudowy z już istniejącą , powinno być osiągnięte przez:

- ☞ określenie linii zabudowy
- ☞ ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów nowej zabudowy
- ☞ stosowanie stylistyki detalu architektonicznego nawiązującego do elementów charakterystycznych w zabudowie małego miasta
- ☞ ochronę zieleni parkowej i przyulicznej

Obiekty wysokie lokalizowane w tej strefie muszą posiadać dodatkowe opracowanie krajobrazowo kompozycyjne z analizą widoków i panoram miasta.

Strefa „E i K” – ochrony ekspozycji i krajobrazu

W strefie tej ochrona rozumiana jest jako dbałość o harmonię krajobrazu na styku: granice zabudowy miejskiej a tereny otwarte przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem ważnych punktów widokowych.

Właściwe eksponowanie obiektów zabytkowych i zespołu urbanistycznego powinno być zabezpieczone przez:

- ☞ wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy na części obszaru przedpola widokowego (szczególnie w rejonie doliny rzeki Orli) i zagospodarowanie ich zielenią (parki, ogrody, sady itp.)
- ☞ określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy w pozostałej części przedpola widokowego i w jednostkach silnie wyeksponowanych
- ☞ określenie kolorystyki pokrycia dachowego

Obiekty wysokie lokalizowane w tej strefie muszą posiadać dodatkowe opracowanie krajobrazowo kompozycyjne z analizą widoków i panoram miasta.

Strefa „W” – ochrony archeologicznej

Obejmuje rozpoznanie i potencjalne obszary eksploracji archeologicznej, które winny być wyłączone spod zabudowy.

C. Kształtowanie przestrzeni jednostek osadniczych

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego i kulturowego gminy Koźmin Wielkopolski stanowi o podstawach jej rozwoju. Dbałość o ład przestrzenny, jedno z naczelných zadań samorządu terytorialnego, leży w interesie mieszkańców miasta i wsi, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych, jak i również w interesie gminy jako wspólnoty i miejsca, zapewniając jej atrakcyjność dla gości z zewnątrz.

Na **przestrzeń miasta** składają się mniej lub bardziej uporządkowane zespoły zabudowy, powstałe w różnych okresach historycznego rozwoju. Stosunkowo dużo zabudowy historycznej tworzącej atrakcyjne przestrzenie miejskie przetrwało do czasów obecnych. Zarówno ta historyczna jak i współczesna zabudowa osiedli mieszkaniowych, zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych, wymaga przekształceń dla dostosowania ich do obecnych standardów jakości przestrzeni właściwej dla położenia w Europie przełomu wieków. W polityce przestrzennej rozwoju miasta należy dążyć do przywracania tradycyjnych wątków jego kształtowania, tworzących spójny i atrakcyjny obraz miasta. Prawidłowo uformowane

i zabudowane miasto jest przyjazne dla swoich mieszkańców jak i przybyszów z zewnątrz, daje dobre warunki zamieszkania i przebywania w nim.

Główne zasady urządzania przestrzeni miejskiej to:

- ☞ przywrócenie świetności wyrażnie wykształconemu układowi krystalizującemu przestrzeń miasta, opartemu o historyczny układ, wykształcenie czytelnych ciągów wiążących zespoły zabudowy miasta, z historycznym centrum miasta,
- ☞ przekształcenie istniejących współczesnych zespołów zabudowy mieszkaniowej poprzez wytworzenie własnych elementów krystalizujących, stanowiących lokalne mini centra w strukturze zabudowy wielorodzinnej,
- ☞ kształtowanie nowych zespołów zabudowy na zasadach tworzenia charakterystycznej tkanki miejskiej (kwartały z zabudową pobrzeżną) w powiązaniu z istniejącym układem historycznym (kontynuacja) oraz tworzenia wspólnych przestrzeni publicznych będących „kością tej zabudowy”,
- ☞ kształtowanie nowej zabudowy na zasadach zgodnych z tradycjami i skalą miasta (wysokość, trakt, formy dachów i rodzaj materiałów),
- ☞ intensyfikacja zabudowy na terenach atrakcyjności gospodarczej,
- ☞ kształtowanie atrakcyjnej zabudowy usługowej i przemysłowej,
- ☞ kształtowanie parków, skwerów, bulwarów (tworzących szwy urbanistyczne – strukturyzujących przestrzeń miasta wraz z atrakcyjnym ich urządzeniem – posadzki, mała architektura, oświetlenie itd.).

Przestrzeń wiejska -W systemie jednostek osadniczych gminy Koźmin Wielkopolski można wyodrębnić szereg wsi o atrakcyjnym i charakterystycznym układzie przestrzennym. Ciekawa istniejąca zabudowa wsi, stosunkowo niewielka jej degradacja wynikająca z powojennych przekształceń oraz otoczenie środowiska naturalnego, stanowią znaczny potencjał rozwoju nakierowany na poprawę warunków życia mieszkańców poprzez wzrost gospodarczy wsi oparty o nowoczesne proekologiczne rolnictwo, ale także usługi, działalność gospodarczą, turystykę i inne.

Dla zapewnienia atrakcyjnego krajobrazu wsi niezbędne jest prowadzonej zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:

- ☞ utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi,

- 📁 lokalizacji nowej zabudowy, na zasadach utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, powierzchnia zabudowy itp.)
- 📁 lokalizacja większych zespołów zabudowy na zasadach kompozycji stosowanej przy lokalizacji folwarków,
- 📁 kształtowanie zabudowy wiejskiej na zasadzie tworzenia zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły gniazdowej zabudowy (zwartej i tworzącej podwórza), umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji wyodrębnionej i samodzielnej lecz tworzącej w miarę zwarte pierzeje lub zespoły tworzące gniazda (jak zagrody),
- 📁 wytwarzanie reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie posadzek, placów, ulic i małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej.

D. Tereny rozwojowe miasta i gminy

W związku z przewidywanym rozwojem jednostek osadniczych, określa się tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, pozwalające na swobodny rozwój tych jednostek. Dla miasta i niektórych wsi, dla których prognozuje się dynamiczny rozwój określa się nowe tereny rozwojowe oraz obszary strategiczne.

Istotnym dla prawidłowego rozwoju miasta i gminy jest objęcie działaniami modernizacyjnymi i przekształceniami na rzecz rewaloryzacji historycznych układów przestrzennych i substancji budowlanej i waloryzacji obszarów zainwestowanych już współcześnie, lecz o małych walorach lub zdegradowanych. Na terenie miasta i gminy wyznaczono obszary, które winny zostać przekształcone do dzisiejszych lub przyszłych standardów funkcjonalnych i przestrzennych. Obszary te stanowią potencjalnie bogatą ofertę lokalizowania nowego programu.

Tereny rozwojowe określono dla wiodących funkcji miasta, a więc budownictwo mieszkaniowe, usługi, działalność gospodarcza, turystykę i rekreację. Tereny te zasadniczo pokrywają się z obszarami przewidzianymi pod w/w funkcje w obowiązującym obecnie miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta. Tereny przewidziane pod rozwój przestrzenny położone są na obszarach częściowo już zainwestowanych, choć nie w pełni wykorzystanych (niska intensywność, degradacja zabudowy itp.), wymagających często

przekształceń, modernizacji i rehabilitacji. Zaletą tych terenów jest częściowo istniejąca infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe, jak i atrakcyjne położenie w mieście.

W rysunku studium wskazano przede wszystkim nowe tereny do zainwestowania. Tereny rozwojowe miasta przekraczają granice administracyjne i obejmują obszary wsi Staniew, Sapieżyn – Chełkówko i Lipowiec. Miasto w układzie planistycznym łącznie z terenami rozwojowymi stanowi w obszarze gminy wyróżniającą się jednostkę urbanistyczną – skoncentrowaną sferę zurbanizowaną. W tej sytuacji postuluje się uregulowanie w okresie perspektywicznym granic administracyjnych miasta zgodnie z rysunkiem Studium. Przyczyni się to do sprawniejszego zarządzania i właściwego kształtowania rozwoju tego wielofunkcyjnego obszaru.

W ramach terenów rozwojowych zostały określone obszary strategiczne umożliwiające realizację głównych celów rozwoju miasta i poszczególnych jednostek osadniczych. Granice i powierzchnie terenów rozwojowych określono dla każdej wsi przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczo – fizjograficznych, własnościowych oraz funkcji aktywizujących ich ekonomiczny postęp. Przewiduje się w związku z przemianami strukturalnymi na wsi, konieczność przekształceń funkcjonalno – przestrzennych i wprowadzania nowego programu zorientowanego na wielofunkcyjność wsi. W ramach terenów rozwojowych poszczególnych wsi wskazane zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi, tereny działalności gospodarczej oraz tereny turystyki i wypoczynku. wskazano także tereny rozwojowe poza skoncentrowanymi strefami osadniczymi, z uwagi na specyfikację ich funkcji.

Tereny rozwojowe wraz z przypisaną im preferowaną funkcją i kierunkami zagospodarowania zostały pokazane na rysunku Studium.

Tereny pod budownictwo mieszkaniowe

Na wskazanych terenach rozwoju mieszkalnictwa indywidualnego przewiduje się realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Nie przewiduje się realizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o wysokiej intensywności. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy w formie zorganizowanej przez firmy deweloperskie pod warunkiem zachowania określonych wielkości działek budowlanych.

Dla wyznaczonych terenów zabudowy typu „dom na wsi” określa się optymalną wielkość działek budowlanych na 2500 m² powierzchni. Natomiast na terenach zainwestowanych wsi powierzchnia dla nowo wyznaczanych działek na 1000 m².

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uściślają i określają szczegółowe zagospodarowanie i wielkość działek budowlanych. Na terenach nie objętych planami miejscowymi, należy każdy przypadek rozpatrzyć w sposób indywidualny w zależności od warunków terenowych i przestrzennych uwzględniając określone minimum powierzchniowe.

Dla zabudowy rezydencjonalnej określa się minimum powierzchni działki budowlanej - 1,0 ha.

Na terenach wsi o elementarnym rozwoju i położonych w atrakcyjnych krajobrazowo okolicach wielkość działek określa się na 0,5 ha powierzchni.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone poza strefami osiedleńczymi jednostek wiejskich winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa jest tu tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynek mieszkalny rolnika. Jednak nie może to być żadna forma budownictwa wyłącznie mieszkaniowego, ani podstawa do parcelacji dla takiej zabudowy.

Z tych względów zajęcie części terenów rolnych pod budowę zagrody, nie podlega przepisom o ochronie gruntów rolnych (ustawa z dnia 3.02.1995 o ochronie gruntów ornych i leśnych Dz. U. Nr 16, z dnia 22.03.1995 ze zm.).

W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, można dopuścić adaptację rozproszonej zabudowy siedliskowej na cele publiczne (usług, turystyki), po uprzednim wykonaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wskazane pod usługi – w ramach strategicznych terenów rozwojowych miasta zostały zabezpieczone rezerwy terenu pod lokalizowanie usług podstawowych i ponadlokalnych ogólnie gminnych. Przewiduje się tutaj nowe inwestycje w zakresie usług oświaty (ze szczególnym uwzględnieniem szkolnictwa średniego i pomaturalnego), kultury, sportu i rekreacji, a także lokalizacje usług administracyjnych i komercyjnych. W związku z podjęciem działań przez Zarząd

Miasta i Gminy na rzecz powstania w Koźminie ośrodka akademickiego również ta funkcja została uwzględniona w ramach terenów rozwojowych.

W ramach wyznaczonych w poszczególnych wsiach terenów na cele zabudowy mieszkaniowej zabezpieczone zostały rezerwy terenu pod lokalizowanie usług celem podniesienia standardów życia. Przewiduje się uzupełnienie elementarnego zestawu usługowego we wsiach posiadających braki w wyposażeniu. Przewiduje się poszerzenie i wzbogacenie programu usługowego tak, aby osiągnąć poprawę warunków życia mieszkańców, a jednocześnie zaspokoić ich wzrastające aspiracje.

Szczególnej troski pod względem wyposażenia w usługi podstawowe wymagają wsie o dynamicznym rozwoju: Borzęciczki, Borzęcice, Wałków, Obra Stara i Staniew. Są to wsie wiodące w układzie osadniczym gminy, przewidywane do pełnienia funkcji usługowych także dla mieszkańców gminy.

W procesie rozwoju każdej wsi ważne jest kształtowanie centrów usługowych, które w perspektywie pełnić będą istotną rolę w procesie integracji społecznej.

Tereny wskazane pod działalność gospodarczą – zostały wyznaczone w mieście jako kontynuacja funkcji i pełniejszego wykorzystania już istniejących obszarów oraz nowe na południowy – zachód od miasta, na terenie wsi Staniew.

Na terenie gminy tereny dla działalności gospodarczej wyznaczono na północ od miasta wzdłuż drogi krajowej nr 440 15 pomiędzy Koźminem a Wałkowem i Koźminem a Czarnym Sadem.

Nowe tereny działalności produkcyjnej należy zagospodarowywać na zasadach „parku przemysłowego”, z dużym udziałem zieleni izolacyjnej, krajobrazowej, stosowania „zielonych dachów”, zazieleniania pnączami fasad i innych elementów architektury technologiczno-produkcyjnej, z tworzeniem zbiorników wody czystej (z połąci dachowych) dla celów użytkowych, rekreacyjnych itp.

Tereny wskazane pod usługi turystyki i wypoczynek – nawiązują do predyspozycji środowiska przyrodniczego. Generalnie dla funkcji turystyczno – rekreacyjnej wyznaczono rejon Szymanowa i Orli. Okolice Szymanowa dysponują potencjalnym zapleczem rekreacyjnym w postaci istniejących żwirowisk możliwych do przystosowania do wędkowania i uprawiania sportów wodnych. Okolice Orli wraz

z projektowanym zbiornikiem „Klatka” mogą być obszarem rekreacyjnym o podobnym charakterze. Uznaje się za wskazane wzbogacenie wskazanych obszarów rekreacyjnych w obiekty pararekreacyjne (pensjonaty, motele, itp.) jednak w ograniczonym zakresie, z możliwością wykorzystania również istniejących prywatnych zasobów mieszkaniowych, a formy rekreacji winny nosić znamiona agroturystyki. Dla agroturystyki za szczególnie predysponowane uznaje się pasy: Obra Stara – Szymanów – Biały Dwór – Gałązki oraz Kaniew – Suśnia.

Z uwagi na atrakcyjność, wszystkie wymienione tereny przewidywane są do pełnienia funkcji nie tylko dla społeczności lokalnej, ale także dla mieszkańców okolicznych gmin.

Miejscowość	Agroturystyka	Turystyka aktywna	Rekreacja masowa	Inne
Biały Dwór	+	+ (hipika)		kwatery myśliwskie, II domy
Gałązki	+			
Kaniew	+	+ (hipika)		
Klatka			+	
Obra Stara	+			
Orla			+	
Sapieżyn	+	+ (hipika)		
Suśnia	+			
Szymanów	+	+ (hipika)		kwatery myśliwskie, II domy
Walerianów	+			
Serafinów	+ ?			
Cegielnia	+?			
Czarny Sad	+?			

3.10. Kierunki rozwoju komunikacji

A. Sieć drogowa.

Sieć drogowa o nawierzchni ulepszonej i dobrych parametrach daje szansę szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości a zatem zwiększa atrakcyjność gospodarczą gminy. Pozwala na rozwój szerokiej gamy usług dla osób przemieszczających się przez teren gminy, ale przede wszystkim decyduje o powodzeniu rozwoju gminy.

W gminie Koźmin Wielkopolski planuje się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej w celu dostosowania jej do wzrastającego ruchu drogowego:

- budowę wschodniego obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 440 15 w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego z obszaru miasta
- systematyczne odnawianie nawierzchni dróg i ulic krajowych, wojewódzkich i powiatowych
- modernizację i utwardzenie nawierzchni dróg gminnych dla zapewnienia przejezdności przez cały rok.
- trasy dróg wojewódzkich i powiatowych przechodzące przez miejscowości zwłaszcza na odcinkach o zwartej zabudowie należy wyposażyć w chodniki, a dla ruchu autobusowego w zatoki przystankowe.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych, należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) ~~negatywnego oddziaływania~~ *minimalne w jakich powinny być usytuowane objekty budowlane przy drogach* związane z ruchem drogowym podane są w „Wytocznych Projektowania Dróg” - załącznik nr 1 i 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995 r. oraz w „Ustawie o drogach publicznych” z dnia 21.03.1985 r. i art. 52 Ustawy z dnia 24.07.1998 r. (Dz.U. nr 106) o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa.

Odległości te w zależności od kategorii dróg wynoszą:

a) dla drogi krajowej

- 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi
- 90 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonych na pobyt ludzi

b) dla drogi krajowej nr 440

- 40 m dla budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- 25 dla pozostałych obiektów

c) dla dróg wojewódzkich i powiatowych

- 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych

d) dla dróg gminnych

- 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych.

Nie należy projektować zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z dróg krajowych i wojewódzkich. Dojazdy do takich terenów należy projektować poprzez

wykonanie skrzyżowania z drogą boczną i dopiero od takiej drogi wykonać zjazd na tereny budowlane. Bezpośrednie włączenia do dróg krajowych i wojewódzkich terenów działalności gospodarczej oraz obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.

B. Sieć kolejowa.

Dyrekcja Okręgu Infrastruktury Kolejowej nie przewiduje rozwoju linii kolejowych na terenie gminy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1990 (Dz. U. Nr 47, poz. 476) roboty ziemne oraz budynki i budowle na terenach sąsiadujących z PKP nie mogą być wykonywane lub lokalizowane w odległości mniejszej niż 20 m od granic obszaru kolejowego. Przy lokalizowaniu zabudowy mieszkalnej lub innej przewidzianej na pobyt ludzi (szpitale, szkoły) w sąsiedztwie istniejących terenów kolejowych należy liczyć się z koniecznością zastosowania środków technicznych (ekrany) eliminujących uciążliwości od kolei.

C. Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych.

Wybudowanie ścieżek rowerowych przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza rowerzystów. Środek transportu tak przyjazny dla środowiska jak rower nie odgrywał dotąd znaczącej roli w transporcie miejskim. Nieduża rozległość przestrzenna miasta Koźmina Wielkopolskiego wynosząca 2,5 – 3,0 km sprzyja użytkowaniu roweru i może stanowić przesłankę do rozwoju komunikacji rowerowej. Czynnikiem który nie sprzyja wydzieleniu ścieżek rowerowych w mieście jest zwarta zabudowa i wąskie ulice. Ścieżki dla rowerów wymagają również przeznaczenia odpowiednich kwot z budżetu miasta na ich budowę oraz ograniczeń w stosunku do innych użytkowników ulic, np. zmniejszenia ilości miejsc postojowych dla samochodów lub wprowadzenia ulic jednokierunkowych, co wymaga społecznej akceptacji.

Wyznaczenie ścieżek rowerowych w mieście musi uwzględniać;

☞ połączenie miejsc zamieszkania ze szkołami, miejscami pracy i obiektami handlowo – usługowymi,

☞ połączenie miejsc zamieszkania z terenami wypoczynku i rekreacji.

W przekrojach ulicznych ścieżki rowerowe umieszcza się pomiędzy chodnikiem a jezdnią pozostawiając pas bezpieczeństwa 0,7 m. Szerokość ścieżki jednokierunkowej powinna wynosić min. 1,5 m, a dwukierunkowej – 2,5 m.

Na obszarze gminy również celowe jest wyznaczenie ścieżek rowerowych jako szlaków wzbogacających potencjał turystyczny gminy:

Szlak A – **Koźmin** – Staniew – Wrotków - Mokronos - Kacza Góra – Borzęciczki – Gałązki - **Koźmin**

Szlak B - **Koźmin** - Biały Dwór - Szymanów - Obra Stara - Obra Nowa - **Koźmin**

Nie wyklucza się wytyczenia innych ścieżek rowerowych, łączących miejscowości w gminie i zapewniających połączenia z sąsiednimi gminami. Pas gruntu po demontażu torów kolejowych na odcinku Koźmin Wlkp. do granicy gminy Pogorzela sugeruje się zagospodarować pod ścieżkę rowerową.

3.11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

A. Zaopatrzenie w wodę

Woda jest czynnikiem rzutującym w pierwszym rzędzie na istnienie i rozwój miast i wsi, dlatego tak bardzo ważnym jest zapewnienie dostawy wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednich parametrach fizyko – chemicznych.

Zarówno miasto Koźmin Wielkopolski jak i wsie w gminie są zaopatrywane w wodę pitną o wydajności w pełni zapewniającą jej zapotrzebowanie na okres najbliższych pięciu lat. Urządzenia techniczne są w stanie zadawalającym i wymagają jedynie bieżących remontów i uzupełnienie w zakresie sieci wodociągowej.

Dla zapewnienia rozwoju miasta poprzez lokalizację nowych form usług i rzemiosła i dla zapewnienia ciągłej podaży wody dla wodociągu grupowego „Koźmin”, projektuje się budowę na stacji wodociągowej IV studni / awaryjnej / oraz drugiego zbiornika wyrównawczego o pojemności $V = 1000,0 \text{ m}^3$.

Dla poprawy ciśnienia w sieci wodociągowej projektuje się we wsi Borzęciczki pobudować zbiornik wyrównawczy o pojemności $V = 100,0 \text{ m}^3$.

Jedną z najważniejszych inwestycji wodociągowych w gminie jest przewidziana na rok 2000 budowa sieci wodociągowej doprowadzająca wodę do wsi Biały Dwór. Wodociąg ten będzie podłączony do wodociągu w Koźminie Wielkopolskim, przewidywana średnica rury dosyłowej wyniesie \varnothing 100.

Po wykonaniu w/w inwestycji wodociągowych będzie można powiedzieć, że miasto i gmina Koźmin Wielkopolski są w pełni zwodociągowane, i w związku z tym przygotowane na przyjęcie nowych inwestycji wpływających na poprawę standardów życia, pracy i wypoczynku mieszkańców.

1. Odprowadzanie ścieków

Konsekwencją 100 % zwodociągowania miasta i gminy Koźmin jest zwiększona produkcja wód zużytych, czyli ścieków ~~sanitarnych i przemysłowych~~. *komunalnych*. Obecnie ścieki te są oczyszczane w minimalnym stopniu, a właściwie w stanie surowym wpływają do okolicznych cieków jakim są rzeczki Orla, Czarna Woda, Lubieszka, czy Obra.

Rzeczki te posiadają nieduży przepływ oraz spadek, tak więc ich zdolność w zakresie samooczyszczania się nie jest wysoka.

W związku z tym palącym problemem staje się budowa sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Koźminie Wielkopolskim, oraz mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków służącej do oczyszczania ścieków ~~bytowo – gospodarczych~~. *komunalnych*.

Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej należy przeprowadzić uporządkowanie ścieków płynących w sieciach, a więc należy odłączyć wszystkie przyłącza ze ściekami komunalnymi, które obecnie wpływają do kanalizacji deszczowej. Do projektowanej oczyszczalni ścieków w Koźminie Wielkopolskim projektuje się również skierować ścieki ~~sanitarne~~ *komunalne* z okolicznych wsi takich jak Tatary, Czarny Sad, Lipowiec, Kaniew, Staniew, Wrotków, Gałązki, Obra Nowa, Gałązki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami projektowana oczyszczalnia kwalifikuje się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska . W związku z tym dla projektowanej inwestycji na etapie opracowania dokumentacji sporządzona zostanie przez rzeczoznawcę z listy MOŚZNiL stosowna Ocena Oddziaływania na Środowisko, która określi wpływ i zasięg oddziaływania oczyszczalni na poszczególne składniki środowiska i zaleci metody eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływania. Ocena ta będzie podstawą do ustanowienia ewentualnej strefy ochronnej wokół projektowanej oczyszczalni. Należy dodać, że wobec zastosowanych nowoczesnych rozwiązań technicznych na terenie projektowanej oczyszczalni (napowietrzanie

wgłębne sprężonym powietrzem, zastosowanie dmuchaw w obudowach dźwiękochłonnych, pasy zieleni izolacyjnej i in.) zasięg negatywnego oddziaływania projektowanej oczyszczalni będzie niewielki, mniejszy od zasięgu zwyczajowo ustanawianych stref bazujących na wielkości oczyszczalni. Dla pozostałych oczyszczalni wyznaczono strefy ochrony pośredniej – 10 m. Dla wsi, które charakteryzują się zwartą i intensywną zabudową oraz posiadają rozwiniętą sieć usług i rzemiosł, z uwagi na dużą ilość odprowadzanych ścieków proponuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i mechaniczno – biologicznych oczyszczalni ścieków. Z uwagi na ochronę zbiornika wody na rzece Lubieszce priorytetowa staje się budowa wspólnej kanalizacji i oczyszczalni ścieków dla wsi Borzęcice, Wałków i Obra Stara. Proponuje się budowę jeszcze dwóch grupowych oczyszczalni w gminie; dla zespołu wsi Borzęciczki, Pogorzałki Małe, Pogorzałki Wielkie, Wyrębin, oraz dla zespołu wsi Mokronos, Serafinów, Gościejew.

Z uwagi na ochronę istniejących wód, ich mała zdolność do samooczyszczania się niskie przepływy, należałoby niezwłocznie pobudować system transportu i utylizacji ścieków. Nie należy dopuścić do powstawania nowych inwestycji bez zapewnienia odpowiedniego sposobu utylizacji ścieków w nich powstających.

Z uwagi na niskie walory odbiorników, w mieście i gminie nie należy lokalizować przemysłu i usług wodochłonnych.

C. Rozwój systemu elektroenergetycznego.

~~Przez teren gminy przebiegać będzie dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 KV relacji Poznań Plewiska – Ostrów Wlkp. po trasie wcześniej uzgodnionej. Budowa tej linii realizowana będzie zgodnie z wykonywanym, przez Energoprojekt Poznań S.A., projektem wykonawczym. Linia ta będzie bardzo ważnym elementem krajowego systemu elektroenergetycznego sieci przesyłowej o napięciu 400 KV łączącym elektrownię Bełchatów z zachodnią częścią kraju. Pozwoli na swobodny tranzyt mocy elektrycznej w relacji wschód – zachód.~~

Energetyka Kaliska SA przewiduje w planach wieloletnich budowę docelowej stacji transformatorowej 110/15 KV w Koźminie Wielkopolskim przy istniejącej stacji 110/15 KV przewoźnej znajdującej się na terenie wsi Biały Dwór. Wiąże się to z powiększeniem istniejącego terenu stacji o około 5000 m². Rezerwa terenu pod rozbudowę stacji rozdzielczej podtrzymywana była przy kolejnych aktualizacjach planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski.

Dla zapewnienia właściwych standardów zaopatrzenie w energię elektryczną niezbędną jest reelektryfikacja terenów wsi oraz modernizacja i budowa stacji transformatorowych średniego napięcia 15/ 0,4 KV na terenach wsi i miasta.

Ilość stacji średniego napięcia i powiązanie ich z istniejącą siecią elektroenergetyczną musi być ustalona w planach zagospodarowania przestrzennego, bowiem zgodnie z zapisem Art.7 ust. 4 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. Nr 54) poz. 348 przedsiębiorstwa energetyczne mają obowiązek zapewnić realizację i finansowanie budowy sieci, pod warunkiem, że sieci te przewidywane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dla linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć należy zachować ~~strefy ochronne~~ *pasy technologiczne* wolne od zabudowy:

- 14,50 m od linii wysokiego napięcia 110 KV

 7,50 m od linii średniego napięcia 15 KV.

Dla przewidywanej dwutorowej linii 400 kV należy rezerwować obszar ograniczonego użytkowania w pasie o szerokości 56 m (po 28 m od osi pasa w obu kierunkach).

D. Gospodarka odpadami.

Miejscem składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych powstających na terenie gminy Koźmin Wielkopolski ~~jest~~ *było* gminne wysypisko w Orli, ~~zamknięte na początku 2011 r.~~ Wyposażenie każdego gospodarstwa czy domu w worki na odpady oraz zaopatrzenie w kontenery na odpady większości wsi wraz z ich sukcesywnym wywożeniem na ~~wysypisko w Orli~~ *składowisko odpadów* powinno być zasadą. W związku z tym, ~~w nawiązaniu do ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. przewidującej likwidację lub unieszkodliwienie odpadów,~~ których **nie można wykorzystać gospodarczo** gmina prowadzi politykę segregacji odpadów, która zmierza do sukcesywnego ograniczania deponowanych odpadów na ~~wysypisku~~ *składowisku* poprzez ich zmniejszanie u "źródła".

Do tego potrzebne jest współdziałanie wszystkich mieszkańców, polegające na:

- ☞ świadomym kupowaniu produktów nie powodujących powstawania dużej ilości odpadów (skromnie opakowanych, w opakowaniach wielokrotnego użycia, w opakowaniach ulegających biodegradacji)
- ☞ rozdzieleniu odpadów, segregacji surowców nadających się do ponownego produkcyjnego wykorzystania (tj. przede wszystkim odpadów organicznych, szkła, makulatury, złomu, plastiku) i gromadzeniu ich we właściwych pojemnikach
- ☞ blisko połowa odpadów domowych to odpady kuchenne i ogrodowe, zwane bioodpadami. Nie muszą one trafiać na ~~wysypisko~~, ~~składowisko~~, gdzie staną się źródłem wielu problemów (szkodliwy dla środowiska biogaz i odcieki, odory, żerowisko dla ptaków, gryzoni, wylęgarnia owadów, insektów itp.). Znaczna część bioodpadów (zgodnie z przepisami szczególnymi) winna być zagospodarowana we własnych ogrodach przydomowych (np. kompostowanie), lub poprzez powołaną do tego jednostkę gminy - trafić do sektora kompostowania przy ~~wysypisku~~ ~~składowisku~~.

Po stronie gminy leży odpowiedzialność za:

- ☞ uświadamianie społeczeństwa o zasadach segregacji oraz o ewentualnych ulgach w opłatach przy odbieraniu odpadów posegregowanych a także o zagrożeniu trującymi dioksynami, furanami i fosgenami przy spalaniu tworzyw sztucznych.
- ☞ dostarczenie odpowiednio opisanych pojemników (worków) ~~np. worki czarne~~ ~~— odpady organiczne i popiół, worki białe — drobny złom, makulatura, stłuczka szklana~~ pojemniki firmy „Surmet” z Poznania, ze ścisłym określeniem co można do nich wrzucać a czego nie wolno, zorganizowanie systemu zachęt dla mieszkańców, aby zastosowali się do tej metody oraz sukcesywnie wg podanego harmonogramu mieszkańcom gminy odbieranie posegregowanych odpadów z posesji.

E. Zaopatrzenie w gaz ziemny.

Zaopatrzenie miasta Koźmin Wlkp. w gaz ziemny grupy E(GZ-50) odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 mm z kierunku Krotoszyńska, i ciś. 2,0 do 3,2 Mpa. Po redukcji ciśnienia w stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰ o przepustowości 3.200 Nm³/h – przy ulicy Południowej gaz jest dostarczany do odbiorców poprzez sieć średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia po redukcji na stacjach II⁰ przy ulicy:

- Floriańskiej, stacja II⁰ Q= 600 Nm³/h,
- Czypickiego, stacja II⁰ Q= 2000 Nm³/h.

Sukcesywnie prowadzi się przyłączanie do sieci gazowej odbiorców budując przyłącza i niezbędne odcinki sieci gazowej. Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywa się na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego, i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej średniego ciśnienia.

W 2009 r. w ulicy Słonecznej w Koźminie Wlkp. planowana jest rozbudowa gazociągu średniego ciśnienia PE d_n 63 mm i długości około 360 mb.

Na przedmiotowym obszarze dopuszcza się:

- prowadzenie gazociągów w pasach drogowych dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych (po uzgodnieniu z zarządcą drogi),
- w trakcie realizacji studium możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych, i wydzielanie terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian studium.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.	46
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.	51
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.	55
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego	65
5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	71
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	99
7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	105
8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.	105

9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.	107
10. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	108
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	110
12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych	111
13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.	111
14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	111
15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	112
16. Obszary zdegradowane	112
17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	113
18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	113
16. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.	113

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

Obecnie opracowywane zmiany studium są sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Nowo wprowadzone zmiany oznaczono w tekście kursywą.

zmiana studium nr 1 z 2008 r.

Prace nad zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Koźminie Wielkopolskim nr IV/30/07, z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski. Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój elektrowni wiatrowych. W związku z brakiem stosownych zapisów, w dotychczas obowiązującym studium z 2000 r., konieczne stało się opracowanie zmiany tego dokumentu.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

Do kolejnej zmiany studium przystąpiono na podstawie **uchwały nr XXII/168/09 Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp. z dnia 6 lutego 2009 r.** Celem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną, składy i magazyny z zabudową usługową w mieście Koźmin Wlkp.

zmiana studium nr 3 z 2011 r.

W roku 2010 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę Nr XLI/279/10 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Odra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia.

zmiana studium nr 4 z 2012 r.

Dnia 30 grudnia 2010 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę Nr IV/18/10 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo- usługową na działkach oznaczonych nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 w Koźminie Wlkp. przy ul. Kopernika. W dotychczas obowiązującym studium teren był wyznaczony na cele usług oświaty.

zmiana studium nr 5 z 2013 r.

W dniu 30 sierpnia 2012 r. została podjęta Uchwała nr XXI/142/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wlkp. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa w obrębie geodezyjnym Szymanów. Opracowaniem obejmuje się działkę o nr ewid. 47/11.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. zgodnie art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

W dniu 23 września 2011 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę Nr XIII/71/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową z zabudową usługową lub zakład zagospodarowywania odpadów. Wyznaczone funkcje można rozpatrywać łącznie lub osobno. Zmianą studium objęto teren położony w obrębie geodezyjnym Wałków, przy drodze krajowej nr 15.

zmiana studium nr 7 z 2014 r.

W dniu 3 grudnia 2013 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XXXIV/227/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce o numerze ewid. 108/21 w miejscowości Mokronos. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony pod zieleń.

zmiana studium nr 8 z 2015 r.

W dniu 29 października 2014 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XLVI/289/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową z zabudową usługową na działce o numerze ewid. 11/4 w obrębie geodezyjnym Sapieżyn. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony pod ekstensywną

(rozproszoną) zabudowę mieszkalno-gospodarczą (zagrodową) poza obszarami zwartych jednostek osadniczych.

zmiana studium nr 9 z 2017 r.

W dniu 25 października 2017 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XXIV/157/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych Biały Dwór, Czarny Sad, Ludwinów, Pogorzałki Wielkie, Orlinka, Sapieżyn. Zmianą studium objęto następujące nieruchomości:

- 1) Biały Dwór dla części działki nr 133,
- 2) Czarny Sad dla działki nr 101/6,
- 3) Ludwinów dla działki nr 36 i części działki nr 37 i 38/5,
- 4) Pogorzałki Wielkie dla działki nr 14/9,
- 5) Orlinka dla działki nr 24/1,
- 6) Sapieżyn dla działki nr 12/10.

zmiana studium nr 10 z 2018 r.

W dniu 26 października 2017 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XXXVI/248/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren położony w obrębie geodezyjnym Stara Odra dla działki o nr ewid. 36/7. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową z zabudową usługową.

zmiana studium nr 11 z 2019 r.

W dniu 17 października 2018 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr L/330/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren działki o nr ewid. 1245/2, 1248/10 położonych w Koźminie Wlkp. przy ul. Krotoszyńskiej. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

zmiana studium nr 12 z 2021 r.

W dniu 29 września 2020 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XXII.145.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowaniem objęto działkę o nr ewid. 137/3 w obrębie Sapieżyn, oraz 37/1 w obrębie Stara Obra. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenu aktywizacji gospodarczej w Starej Obrze, oraz terenu zabudowy zagrodowej w Sapieżynie.

zmiana studium nr 13 z 2022 r.

W dniu 23 czerwca 2021 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XXXI.216.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowaniem objęto teren położony w Koźminie Wlkp. przy ul. Wierzbowej. W dotychczasowym studium teren ten był przeznaczony pod aktywizację gospodarczą. Aktualnie teren przeznacza się pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami.

zmiana studium nr 14 z 2024 r.

W dniu 21 czerwca 2022 r. Rada Miejska w Koźminie Wlkp. podjęła Uchwałę nr XLIII.308.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowaniem obejmuje się działkę o nr ewid. 2 położoną w obrębie geodezyjnym Wałków, część działki nr 101/15 oraz działkę nr 98/19 w Czarnym Sadzie. W dotychczasowym studium tereny te przeznaczone były na cele rolne.

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

- 1) Uchwały Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koźmin Wielkopolski,
- 2) załącznika nr 1 do Uchwały:

Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", opracowanego w skali 1: 10 000,

3) załącznika nr 2 do Uchwały:

Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski – kierunki zagospodarowania przestrzennego", opracowanego w skali 1: 10 000,

4) załącznika nr 3 do Uchwały:

tekst studium - "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski. Diagnoza stanu istniejącego i funkcjonowania gminy",

5) załącznika nr 4 do Uchwały:

tekst studium - "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Koźmin Wielkopolski",

6) załącznika nr 5 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,

7) załącznika nr 6 do Uchwały – dokument elektroniczny zbiór danych przestrzennych.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

zmiana studium nr 1 z 2008 r. i nr 3 z 2011 r.

Na rysunku studium przedstawiono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium. Nową kategorią w przeznaczeniu terenów staną się obszary przewidziane pod rozwój zespołów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem - E/R. Za niezbędną infrastrukturę przyjmuje się m. in. drogi, dojazdy, linie kablowe, stacje rozdzielcze, oraz inne które mogą wystąpić w zależności od potrzeb. Obszary przeznaczone pod rozwój elektrowni wiatrowych z terenami rolniczymi, wyznaczono w zachodniej części gminy.

W zmianie studium z 2011 r. nowe tereny rozwojowe dla elektrowni wiatrowych wyznaczono we wschodniej części gminy w rejonie wsi Odra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia.

Granice terenów E/R, pokazane na rysunku studium, nie są obligatoryjne dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, są granicami nieprzekraczalnymi dla lokalizowania obiektów siłowni wiatrowych (wiatraków). Dopuszcza się zawężenie tych granic do terenu niezbędnego dla lokalizacji siłowni, wraz z niezbędnym obszarem oddziaływania siłowni wiatrowej. Przez obszar oddziaływania rozumie się również tereny konieczne pod realizację infrastruktury towarzyszącej, i dojazdy do poszczególnych wiatraków.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

W mieście Koźmin Wlkp. dla terenu położonego przy ul. Klasztornej wyznaczono nowy teren przeznaczony pod rozwój obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową, oznaczony na rysunku studium symbolem P/U

zmiana studium nr 4 z 2012 r.

Zmianą studium objęto teren obejmujący działki oznaczone nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 położone przy ul. Kopernika w mieście Koźmin Wlkp. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony na cele usług oświaty. Nowe przeznaczenie terenu dopuszcza realizację w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar oznaczono symbolem MU.

zmiana studium nr 5 z 2013 r.

Zmianą studium objęto teren obejmujący działkę oznaczoną nr ewid. 47/11 położoną w obrębie geodezyjnym Szymanów. Nowe przeznaczenie terenu dopuszcza powierzchniową eksploatację kopalni. Teren oznaczono symbolem PG – obszar i teren górniczy – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

Zmianą studium objęto teren położony przy drodze krajowej nr 15 w obrębie geodezyjnym Wałków. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był oznaczony jako teren rolny. Nowe przeznaczenie terenu zostało określone jako „teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową lub teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami” i oznaczone symbolem P/U/O. Opracowaniem objęto teren o powierzchni ok. 16,5 ha.

zmiana studium nr 7 z 2014 r.

Zmianą studium objęto obszar obejmujący działkę o numerze ewid. 108/21 w miejscowości Mokronos. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony pod zieleń i oznaczony symbolem ZP. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren oznaczono symbolem M1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

zmiana studium nr 8 z 2015 r.

Zmianą studium objęto obszar obejmujący działkę o numerze ewid. 11/4 w obrębie geodezyjnym Sapieżyn. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony pod ekstensywną (rozproszoną) zabudowę mieszkalno-gospodarczą (zagrodową) poza obszarami zwartych jednostek osadniczych i oznaczony symbolem R2. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową. Teren oznaczono symbolem P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

zmiana studium nr 9 z 2017 r.

Na terenach objętych zmianą studium, zmiany dokonuje się dla następujących nieruchomości:

- 1) Biały Dwór dla części działki nr 133,
- 2) Czarny Sad dla działki nr 101/6,
- 3) Ludwinów dla działki nr 36 i części działki nr 37 i 38/5,
- 4) Pogorzałki Wielkie dla działki nr 14/9,
- 5) Orlinka dla działki nr 24/1.

Jako nowy kierunek rozwojowy wyznaczono tereny usług sportu, oznaczone symbolem US.

Dla terenu obejmującego działkę nr 12/10 w Sapieżynie jako kierunek rozwojowy wyznaczono P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

Audyt krajobrazowy dla Województwa Wielkopolskiego, nie został jeszcze sporządzony.

zmiana studium nr 10 z 2018 r.

Zmianą studium objęto obszar obejmujący działkę o numerze ewid. 36/7 o powierzchni 1,4026 ha w obrębie geodezyjnym Obra Stara. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był oznaczony w uwarunkowaniach jako łąki i pola, nie było natomiast określonego kierunku rozwojowego. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

Teren oznaczono symbolem P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

zmiana studium nr 11 z 2019 r.

Obszar opracowania obejmuje działki o nr ewid. 1245/2 i 1248/10, położone przy ul. Krotoszyńskiej w mieście Koźmin Wielkopolski. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 1,7 ha. Od strony wschodniej obszar graniczy z ul. Krotoszyńską (droga krajową nr 15), od strony zachodniej z pałacem Artura Hilzheimera, od strony północnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a od strony południowej z zabudową usługową – Ośrodkiem Doskonalenia Zawodowego. W granicach obszaru opracowania znajdują się: zabudowa usługowa – hotel, park, roślinność trawiasta, linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był przeznaczony pod zabudowę usługową. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu również zabudowy mieszkaniowej – teren oznaczono symbolem MU.

zmiana studium nr 12 z 2021 r.

Zmianą studium objęto obszar obejmujący działkę o numerze ewid. 37/1 o powierzchni 1,909 ha w obrębie geodezyjnym Obra Stara. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był oznaczony w uwarunkowaniach jako teren upraw rolnych i las, nie było natomiast określonego kierunku rozwojowego. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

Teren oznaczono symbolem P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

Teren zmiany studium w Sapieżynie obejmuje działkę o nr ewid. 137/3. W studium przeznacza się obszar na cele zabudowy zagrodowej.

zmiana studium nr 13 z 2022 r.

Opracowaniem zmiany studium obejmuje się teren położony przy ul. Wierzbowej w Koźminie Wlkp. Jego powierzchnia wynosi ok. 7,9 ha. Zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego studium obszar ten był oznaczony jako teren przeznaczony pod rozwój działalności gospodarczej, (w tym przemysłu, baz i składów).

W aktualnej zmianie studium obszar ten przeznacza się na cele „intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej” – MU, w ramach której może być lokalizowania zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.

zmiana studium nr 14 z 2024 r.

Zmianą studium objęto 3 obszary położone w obrębie geodezyjnym Wałków oraz Czarny Sad.

Wałków - działka o numerze ewid. 2 o powierzchni 4,7022 ha. W dotychczas obowiązującym studium obszar ten był oznaczony w uwarunkowaniach jako łąki i pola, nie było natomiast określonego kierunku rozwojowego. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację na części działki obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową. Teren oznaczono symbolem P/U. Resztę działki pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.

Czarny Sad - opracowaniem zmiany studium objęto część działki o nr ewid. 101/15 (pow.0,7948ha) oraz działkę nr 98/19 (pow.0,27ha). Również w tym

przypadku w dotychczasowym studium tereny te były oznaczone jako łąki i pola, nie było natomiast określonego kierunku rozwojowego. Nowe przeznaczenie dopuszcza realizację w tym miejscu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową - P/U.

Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian

Wyznaczone w studium funkcje dla terenów P/U mogą być realizowane łącznie lub osobno, tzn. teren może być przeznaczony na:

- teren produkcji
- teren usług,
- teren produkcji lub usług.

Tak określone przeznaczenie powinno zostać zastosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

zmiana studium nr 1 z 2008 r. i nr 3 z 2011 r.

Przy lokalizowaniu i realizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) Wszystkie obiekty o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej stanowią przeszkody lotnicze, i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 2) Elektrownie wiatrowe o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe (zewnątrzne końce śmigieł pomalowane w 5 pasów o jednakowej szerokości, prostopadłych do dłuższego wymiaru łopaty śmigła, pokrywających 1/3 długości łopaty śmigła – 3 koloru czerwonego lub pomarańczowego i 2 białego, pasy skrajne nie mogą być koloru białego; światła przeszkodowe umieszczone na najwyższym miejscu gondoli), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

- 3) Zobowiązuje się Inwestora do powiadomienia Urzędu Lotnictwa Cywilnego, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji; w powiadomieniu należy podać wszystkie dane o powstałych przeszkodach, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury celem umożliwienia wydania informacji dla załóg statków powietrznych o powstaniu nowych przeszkód lotniczych.
- 4) Ustala się konieczność zgłaszania wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.
- 5) Przy lokalizacji i wyznaczaniu poszczególnych elektrowni wiatrowych, należy przestrzegać Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, i zachować odpowiednią odległość tych terenów od terenów objętych ochroną akustyczną.
- 6) W sytuacji gdy będą znane parametry techniczne przyszłych elektrowni wiatrowych należy wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu, dla którego zostanie ustanowiony zakaz lokalizowania pomieszczeń na stały lub czasowy pobyt ludzi.
- 7) W obszarze, o którym mowa w pkt. 6 dopuszcza się wyłącznie zabudowę budynkami i budowlami niezbędnymi do obsługi elektrowni, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) Sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych pod realizację elektrowni wiatrowych nie może kolidować z przebiegiem przez te tereny sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.
- 9) Przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowych należy zachować bezpieczne odległości od dróg.

Na obszarze objętym zmianą studium terenami wyłączonymi z zabudowy elektrowniami wiatrowymi będą ponadto tereny znajdujące się w zasięgu oddziaływania oraz strefach ograniczonego użytkowania, od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz obszary wyznaczone w studium pod rozwój poszczególnych jednostek osadniczych gminy. Szczegółowe parametry i warunki zabudowy zostaną każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do drogi krajowej nr 15 znajdującej się w rejonie opracowania zmiany studium należy przestrzegać Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach i wydanego na jego podstawie zarządzenia Ministra Infrastruktury w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem P/U.

- 1) wysokość budynków związanych z realizacją funkcji działalności produkcyjnej i usługowej do II kondygnacji, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 11 m,*
- 2) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,*
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowaną – 60 % powierzchni działki,*
- 4) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni działki,*
- 5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, które zostaną szczegółowo określone na etapie sporządzania m.p.z.p,*
- 6) wzdłuż granic działek przy drodze krajowej zaleca się nowe nasadzenia roślinności, pełniące funkcję izolacyjno – ochronną.*

W przypadku możliwości pogorszenia standardów jakości klimatu akustycznego na terenach sąsiednich wymagających ochrony akustycznej należy przewidzieć środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

zmiana studium nr 4 z 2012 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem MU.

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych – I kondygnacja, max. 5,0 m w kalenicy dachu;

4) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45° ;

5) dla budynków usługowych i związanych z nimi budynkami gospodarczo-garażowymi rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe, o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 22° do 45° ,

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;

8) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej 700 m^2 , dla zabudowy usługowej min. 600 m^2 ,

9) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy usługowej - min. 3 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni usługowej;

b) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie.

W przypadku możliwości pogorszenia standardów jakości klimatu akustycznego na terenach sąsiednich wymagających ochrony akustycznej należy przewidzieć środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

zmiana studium nr 5 z 2013 r.

W studium zezwala się na eksploatację złoża kruszywa naturalnego, przy zachowaniu warunków koncesji, przepisów odrębnych oraz Polskich Norm, a także następujących warunków:

a) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,

b) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa; nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,

- c) *po zakończeniu eksploatacji złoża:*
- *należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu, z zaleceniem przeznaczenia terenu na cele leśne lub wodne,*
 - *dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych przywożonych spoza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych oraz Polskich Norm,*
- d) *sukcesywnie należy zagospodarowywać teren objęty eksploatacją,*
- e) *należy zachować prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracji dla obszarów wokół terenu górniczego,*
- f) *ustala się zakaz urządzania w wyrobiskach poeksploatacyjnych składowisk odpadów stałych i płynnych,*
- g) *podczas eksploatacji kruszywa naturalnego należy zapewnić zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.*

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

*Dla wyznaczonego w studium obszaru przeznaczonego pod aktywizację gospodarczą lub gospodarowania odpadami dopuszcza się realizację budynków, obiektów budowlanych, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczone symbolem **P/U/O**.*

- *powierzchnię biologicznie czynną - min. 20 % powierzchni terenu,*
- *powierzchnię zabudowy - max. 60 % powierzchni terenu,*
- *wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12,0 m,*
- *dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o nachyleniu stromych połaci dachowych do 45⁰,*
- *należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych w odniesieniu do rzeczywistych potrzeb, jednak nie mniej niż min. 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych.*

zmiana studium nr 7 z 2014 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem M1.

1) wysokość budynków mieszkalnych – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych – I kondygnacja, max. 5,0 m w kalenicy dachu;

4) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45° ;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki;

7) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2 ,

8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie.

zmiana studium nr 8 z 2015 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem P/U.

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż 2;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,5 m w kalenicy dachu;

3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o nachyleniu stromych połaci dachowych do 40° ;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki;

6) minimalna powierzchnia działki - 2500 m^2 ,

7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - min. 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

zmiana studium nr 9 z 2017 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, które zostaną szczegółowo określone na etapie sporządzania planu.

US

- 1) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m w kalenicy dachu;
- 2) stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych na terenie – w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

P/U

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż 2;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o nachyleniu stromych połaci dachowych do 40°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

zmiana studium nr 10 z 2018 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem P/U.

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż 3;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o nachyleniu stromych połaci dachowych do 40°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

zmiana studium nr 11 z 2019 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem MU.

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budynków mieszkalnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45° ;
- 4) dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome, o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 22° do 45° ,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) 70 % powierzchni działki o nr ewid. 1248/10,

- b) 20% powierzchni działki o nr ewid. 1245/2,
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) 20 % powierzchni działki o nr ewid. 1248/10,
 - b) 60% powierzchni działki o nr ewid. 1245/2,
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:
 - dla zabudowy usługowej min. 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny.

zmiana studium nr 12 z 2021 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu.

- **teren P/U**

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż III;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o nachyleniu stromych połaci dachowych do 40°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia działki - 1500 m².

- **teren RM**

- 1) wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) realizacja dachów stromych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) maksymalną wysokość budynków do 12,0 m;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%.

Na podstawie ustawy z 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych dla istniejących elektrowni wiatrowych oraz wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego terenach na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowej wyznacza się odległość która jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).

Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu podlegającego zmianie studium w Sapieżynie musi uwzględniać ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, które dotyczą sposobu zagospodarowania obszaru objętego strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych. Teren ten znajduje się w strefie oddziaływania planowanej elektrowni wiatrowej, która jest wyznaczona w Sapieżynie w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Odra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia”. Elektrownia wiatrowa nie została do tej pory zrealizowana, i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami elektrownia o maksymalnej wysokości dopuszczonej w m.p.z.p. nie może powstać ze względu na znajdujące się w bliższym sąsiedztwie budynki mieszkalne.

zmiana studium nr 13 z 2022 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, oznaczonego symbolem MU.

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 14,0 m w kalenicy dachu;

3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;

4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45° ;

5) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych oraz związanych z nimi budynkami gospodarczo-garażowymi rozwiązanie dachów jako płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° , lub strome o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 22° do 45° ,

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 40%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%,

8) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 700 m^2 ,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1000 m^2 ,

b) dla zabudowy usługowej min. 700 m^2 ,

9) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy usługowej - min. 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

b) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.

zmiana studium nr 14 z 2024 r.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, które szczegółowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- **teren P/U w Wałkowie**

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż III;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m w kalenicy dachu;

3) dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu stromych połaci dachowych do 35° ;

4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

- 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,8;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m².

- **tereny P/U w Czarnym Sadzie**

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków związanych z realizacją działalności produkcyjnej i usługowej nie większa niż II;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 13,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dachy płaskie lub pochyle o nachyleniu stromych połaci dachowych do 35°;
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

Wyłączone spod zabudowy powinny zostać tereny obniżeń dolinnych wzdłuż rzeki Lubieszki na obszarze objętym zmianą studium w Wałkowie. Nowa zabudowa powinna komponować się z otoczeniem, tak aby nie harmonijnie wpisywała się w krajobraz.

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego

zmiana studium nr 1 z 2008 r. i nr 3 z 2011 r.

Rejony objęte zmianą studium podobnie jak i cała gmina Koźmin Wlkp. leżą w obrębie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, w podprowincji Niziny Środkowopolskiej, w makroregionie Niziny Południowielkopolskiej,

w mezoregionie Wysoczyzny Kaliskiej (według ogólnego podziału fizjograficznego Polski J. Kondrackiego). Według szczegółowego podziału geomorfologicznego Niziny Wielkopolskiej (wg B. Krygowskiego) – obszar ten leży w regionie Wysoczyzny Kaliskiej i subregionie Równiny Koźmińskiej. Rzeźba powierzchni to płaska i stosunkowo jednorodna pod względem ukształtowania wysoczyzna moreny dennej - Równina Koźmińska, o przeciętnej wysokości 135 m n.p.m.

Wśród form przyrodniczych podlegających ochronie na omawianym terenie należy zaliczyć zasoby wód powierzchniowych obejmujących swym zasięgiem doliny rzeczne, głównie dolinę Orli, wraz z siecią zasilających je mniejszych cieków. Wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wody te zostały zaliczone jako obszary szczególnej ochrony – zlewnię chronioną wód powierzchniowych Baryczy. Projektowane zmiany przeznaczenia terenów na elektrownie wiatrowe nie będą miały znaczenia na jakość wód powierzchniowych i podziemnych, ponieważ są to inwestycje bezobsługowe, i w związku z tym nie będzie występowało zapotrzebowanie na pobór wody i odprowadzanie ścieków.

Z innych komponentów środowiska przyrodniczego podlegających ochronie należy wymienić również gleby IV III i wyższej klasy bonitacyjnej, wytworzone z ilów plioceńskich przykrytych cienką warstwą utworów polodowcowych, kompleksu drugiego (pszenny dobry) oraz kompleksu żytniego bardzo dobrego. W miarę możliwości projektowanie i lokalizacja elektrowni wiatrowych powinna obejmować tereny o najniższej klasie bonitacyjnej. Należy wymienić również 2 pomniki przyrody - jesion wyniosły oraz platan klonolistny znajdujące się w parku w miejscowości Mokronos.

Projektowane obszary dla lokalizacji elektrowni wiatrowych są wyznaczone poza obszarami cennymi przyrodniczo. Obejmują one bowiem głównie grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej – tereny upraw polowych.

zmiana studium nr 5 z 2013 r.

Prowadzona działalność wydobywcza w rejonie Szymanowa musi uwzględniać zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym także przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (w szczególności substancji toksycznych oraz innych substancji ropopochodnych związanych z pracą pojazdów i urządzeń wydobywczych).

W sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod powierzchniową eksploatację kruszywa w zmianie studium z 2013 r. nie występują większe zbiorniki wód powierzchniowych, oraz brak jest ujęć wód podziemnych. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Eksploatacja kopalin nie może wpływać ujemnie na jakość wód podziemnych.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

Przy realizacji obiektów i urządzeń związanych z terenem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, oraz zagospodarowaniem odpadów w Wałkowie należy zwrócić szczególną uwagę na:

- zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych,*
- należy odpowiednio zabezpieczyć podłoże w celu ograniczenia przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych oraz podziemnych,*
- ścieki oraz wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Ścieki powstające w wyniku realizacji i funkcjonowania inwestycji w ramach infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych, w zakresie zgodnym z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,*
- masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji gdy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną,*
- gromadzenie odpadów musi być prowadzone na wydzielonym miejscu, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,*
- funkcjonowanie obiektów musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,*
- ustalenia studium muszą uwzględniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie składowisk odpadów,*

- inwestycje należy realizować oraz prowadzić zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony powietrza, w tym dotyczącymi ewentualnej konieczności realizacji zieleni izolacyjnej.

zmiana studium nr 7 z 2014 r.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy objąć ochroną akustyczną.

zmiana studium nr 8 z 2015 r., nr 9 z 2017r., nr 10 z 2018r.,

Prowadzone działalności związane z funkcją produkcyjną i usługową, a także terenami wyznaczonymi pod zabudowę usługową, w tym usługi sportu i rekreacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w szczególności dotyczącymi ochrony przed hałasem oraz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.

Przy realizacji obiektów i urządzeń na przedmiotowych terenach należy zwrócić szczególną uwagę na:

- ścieki oraz wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji gdy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną,*
- gromadzenie odpadów musi być prowadzone na wydzielonym miejscu, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,*

- funkcjonowanie obiektów musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

zmiana studium nr 11 z 2019 r.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy objąć ochroną akustyczną. Ponadto funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową musi uwzględniać zachowanie standardów akustycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

Cenny drzewostan występujący na objętym opracowaniem, zwłaszcza w jego zachodniej części powinien zostać zachowany. Ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych na obszarze objętym zmianą studium należy ustalić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.

zmiana studium nr 12 z 2021 r.

Prowadzona działalność związana z funkcją produkcyjną i usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w szczególności dotyczącymi ochrony przed hałasem oraz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.

Przy realizacji obiektów i urządzeń na przedmiotowym terenie należy zwrócić szczególną uwagę na:

- ścieki oraz wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

- masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki,

- gromadzenie odpadów musi być prowadzone na wydzielonym miejscu, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,

- funkcjonowanie obiektów musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Fragment lasu znajdujący się na działce w Starej Obrze powinien zostać zachowany. Walory krajobrazowe omawianych fragmentów terenu nie powinny ulec większym zmianom. Teren w Starej Obrze znajduje się w ramach zwartej zabudowy wsi, natomiast zabudowa zagrodowa w Sapieżynie nawiązuje do istniejących gospodarstw, które są w okolicy.

zmiana studium nr 13 z 2022 r.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej należy objąć ochroną akustyczną. Ponadto funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową musi uwzględniać zachowanie standardów akustycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

Projektowana nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację terenów już zabudowanych pod względem architektonicznym. Rozpatrywany kwartał zabudowy będzie stanowić przestrzenne wypełnienie istniejącej zabudowy znajdującej się przy ul. Benedykta z Koźmina oraz zakładów produkcyjnych zlokalizowanych po wschodniej stronie.

zmiana studium nr 14 z 2024 r.

Prowadzona działalność związana z funkcją produkcyjną i usługową w Wałkowie i Czarnym Sadzie nie może powodować przekroczenia standardów

jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w szczególności dotyczącymi ochrony przed hałasem oraz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Należy zachować przebiegi istniejących wód – rzeki Lubieszki w Wałkowie oraz cieku odwadniającego pobliskie pola w Czarnym Sadzie

Przy realizacji obiektów i urządzeń na przedmiotowych terenach należy zwrócić szczególną uwagę na:

- ścieki oraz wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

- masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki,

- gromadzenie odpadów musi być prowadzone na wydzielonym miejscu, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,

- funkcjonowanie obiektów musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obszarach objętych zmianą studium w Czarnym Sadzie, jak i w najbliższej okolicy nie występują obiekty związane z dziedzictwem kulturowym czy dobra kultury współczesnej. W Wałkowie znajduje się natomiast zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr 40 oraz częściowo nr 41.

Zalecenia w zakresie ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

Wieże siłowni wiatrowych są nośnikami o dużych parametrach wysokościowych, stanowiące dominanty wysokościowe, których realizacja będzie

miała wpływ na otaczający krajobraz i środowisko. W celu ochrony zabytkowego krajobrazu i jego kształtowania oraz środowiska przyrodniczego zaleca się stosowanie niżej wymienionych zasad:

1) Spod lokalizacji elektrowni wiatrowych powinny być wyłączone:

- przedpola ekspozycji z dróg o nawierzchni utwardzonej na sylwetki historycznych układów osadniczych,
- obszary wykluczone z zainwestowania ze względów kulturowych.

2) Należy zachować istniejące i wprowadzać nowe zadrzewienia śródpolne.

3) Należy przekształcać krajobraz równin rolniczych poprzez wprowadzanie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, miedz, dróg i skarp.

4) Zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych.

5) Ochronie konserwatorskiej podlegają historyczne cmentarze grzebalne wszystkich wyznań oraz ich pozostałości.

6) Należy utrzymać przebieg i przekrój dróg krajobrazowych, odnawiać obsadzenia tymi samymi gatunkami drzew, utrzymywać w sprawności technicznej nawierzchni utwardzonych.

7) Nie należy stosować żużlu, gruzu itp. materiałów do modernizacji dróg.

8) Wierzchnią, najbardziej żyzną warstwę gleby w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy zdjąć i wykorzystać w innym miejscu.

9) Lokalizacja nowych zadrzewień powinna być usytuowana w odległości min. 200 m od planowanych lokalizacji turbin wiatrowych.

10) Lokalizacja elektrowni powinna być ustalona możliwie najbliżej istniejących dróg, co pozwoli zapobiec degradacji terenu w czasie budowy i późniejszej ich eksploatacji.

11) Dla całego pasma lokalizacji siłowni wiatrowych należy sporządzić studium krajobrazowe.

12) Przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych należy opracować analizę architektoniczno-urbanistyczną terenu określającą oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie zabytku, z uwzględnieniem osi widokowych i przestrzeni krajobrazowych. Inwestycję każdorazowo należy uzgodnić Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

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

Na obszarze miasta i gminy Koźmin Wlkp., w tym na terenach objętych zmianą studium znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

GMINA KOŹMIN

BORZĘCICE

1. 1. Szkoła Podstawowa, mur., I. 30-te XX w.
2. Figura Chrystusa Nauczającego, drewn., k. XIX w.
3. Figura Chrystusa Zmartwychwstałego, mur., po 1910 r.
4. Dom nr 26, mur., 1933 r.
5. Dom nr 93, drewn.-glin., 4 ćw. XIX w.
6. Dom nr 94, drewn-glin., 4 ćw. XIX w.
7. Dom nr 105, drewn-glin., 4 ćw. XIX w.
8. Dom nr 144, mur., ok. 1910 r.

BORZĘCICZKI

9. Zespół kościelny p.w. św. Marcina :
 - a) kościół parafialny, mur., k. XVI w.
 - b) sala parafialna, mur., po 1900 r.
 - c) organistówka ob. dom nr 2, mur., k. XIX w.
 - d) kostnica przy kościele, mur., 1 ćw. XX w.
 - e) plebania, mur., 1852 r.
 - f) obora przy plebanii, mur., ok. 1910 r.
 - g) stodoła przy plebanii, mur., ok. 1910 r.
10. Zespół pałacowy :
 - a) pałac, mur.,
 - b) rządcówka ob. nr 29, mur., 3 / 4 ćw. XIX w.
 - c) zarządcówka ob. szkoła, mur., 1868 r.
 - d) czworak, ob. nr 28, mur., 4 ćw. XIX w.
 - e) czworak, ob. nr 43, mur., 1 ćw. XX w.
 - f) czworak ob. nr 45, mur., ok. 1910 r.
 - g) ośmiorak ob. nr 46, mur., 1902 r.
 - h) obora dworska, mur., k. XIX w.
 - i) obora dworska, mur., k. XIX w.
 - j) magazyny dworskie d. obora, mur., ok. 1910 r.
 - k) stajnie dworskie, mur., ok. 1910 r.
 - l) spichlerz dworski, mur., k. XIX w.
 - ł) kuźnia dworska, mur., k. XIX w.

- m) siłownia dworska, mur., ok. 1910 r.
 - n) prądnica pałacowa koło domu stangreta, mur/ szach., ok. 1899 r.
 - o) lodownia dworska, mur., k. XIX w.
 - p) dom ogrodnika nr 12, w parku pałacowym, mur., 1 poł. XIX w.
 - r) d. dom służby pałacowej nr 13, mur., 1899 r.
 - s) chlew d. stajnia przy domu nr 13, mur., ok. 1899 r.
 - t) d. wozownia przy domu nr 13, mur., ok. 1899 r.
 - u) dom nr 14, d. dom stragenta i stajnia, mur., k. XIX w.
 - w) brama wjazdowa do parku pałacowego, mur., 4 ćw. XIX w.
 - y) park krajobrazowy 2 poł. XIX w.
- 11. Szkoła ob. dom nr 4, mur., ok. 1900 r.
 - 12. Karczma ob. dom nr 3, mur., k. XIX w.
 - 13. Wozownia i stajnie przy karczmie ob. nr 3, mur., k. XIX w.
 - 14. Dom nr 5, mur., k. XIX w.

CEGIELNIA

- 15. Kapliczka przydrożna z figurą św. Wawrzyńca, mur., k. XIX w.
- 16. Zagroda nr 7 :
- 17. Obora, mur., k. XIX w.
- 18. Dom nr 5, mur., 1885 r.
- 19. Stodoła nr 6, drewn., k. XIX w.

CZARNY SAD

- 20. Zespół folwarczny :
 - a) sześciórak ob. nr 19, mur., k. XIX w.
 - b) ośmiorak ob. nr 21 – 22, mur., k. XIX w.
 - c) dom woźnicy ob. nr 16, mur., k. XIX w.
 - d) obora dworska, mur., k. XIX w.
 - e) stodoła dworska mur., k. XIX w.
 - f) winiarnia dworska, mur., k. XIX w.
 - g) kuźnia dworska, mur., k. XIX w.
 - h) resztki parku, XIX / XX w.
 - i) figura Matki Boskiej w parku dworskim, fund. 15 V 1896 r.
- 21. Dom nr 12, glin-mur., 2 poł. XIX w.
- 22. Dom nr 14, drewn-glin., 2 poł. XIX w.

DĘBIOGÓRA

- 23. Zespół podworski :
 - a) czworak ob. nr 7, mur., ok. 1910 r.
 - b) czworak ob. nr 8, mur., ok. 1910 r.
 - c) obora dworska, mur., ok. 1910 r.
 - d) kuźnia ob. dom nr 2, mur., ok. 1900 r.
 - e) spichlerz dworski, mur., ok. 1910 r.
 - f) pozostałości ogrodzenia pałacowego, mur., ok. 1909 r.
 - g) park krajobrazowy, pocz. XX w.

DĘBOWIEC

24. Zespół podworski :

- a) *dwojak, mur., k. XIX w.*
- b) *czworak, mur., k. XIX w.*
- c) *stodoła dworska, szach.-drewn. k. XIX w.*
- d) *spichlerz dworski, mur., k. XIX w.*

GAŁĄZKI

25. Zespół dworski :

- a) *dwór nr 27, mur., 1 ćw. XX w.*
- b) *czworak, mur., ok. 1915 r.*
- c) *resztki parku krajobrazowego, 1 ćw. XX w.*

26. *Dom nr 19, glin.-drewn., 4 ćw. XIX w.*

GOŚCIEJEW

27. Zespół podworski :

- a) *kurnik dworski ob. dom nr 6, mur., ok. 1910 r.*
- b) *obora dworska, mur., k. XIX w.*
- c) *spichlerz dworski, mur., k. XIX w.*
- d) *narzędziownia dworska, mur., k. XIX w.*
- e) *resztki parku krajobrazowego, 2 poł. XIX w.*

28. *Szkoła Podstawowa ob. przedszkole, mur., l. 30-te XX w.*

29. *Budynek szkolny gospodarczy, mur., l. 30-te XX w.*

30. *Figura przydrożna, drewn., 1921 r.*

31. *Kapliczka przydrożna, mur., ok. 1910 r.*

32. *Dom dróżnika kolejowego ob. dom nr 12, mur., ok. 1900 r.*

33. *Dom nr 13, mur., ok. 1890 r.*

34. *Dom nr 33, drewn-glina, ok. 1880 r.*

35. *Dom nr 40, mur., ok. 1910 r.*

GÓRECZKI

36. Zespół pałacowy :

- a) *pałac,*
- b) *czworak ob. dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.*
- c) *czworak ob. dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.*
- d) *dwojak ob. dom nr 5, mur., ok. 1900 r.*
- e) *ośmiorak ob. dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.*
- f) *dom ogrodnika, ob. nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.*

- g) kuźnia dworska, mur., k. XIX w.
- h) obora dworska, mur., k. XIX w.
- i) winiarnia dworska, mur., k. XIX w.
- j) jałownia dworska ob. obora, mur., 4 ćw. XIX w.
- k) stajnie dworskie, mur., k. XIX w.
- l) stodoła dworska, mur., k. XIX w.
- ł) spichlerz dworski, mur., 4 ćw. XIX w.
- m) magazyn zboża dworski, mur., 1 ćw. XX w.
- n) kuźnia i warsztat kołodziejski, mur., k. XIX w.
- o) lodownia przy pałacu, mur., k. XIX w.
- p) kapliczka przy dziedzińcu dworskim, gospodarczym, mur., k. XIX w.
- r) pozostałości park, k. XIX w.

KANIEW

- 37. Szkoła Podstawowa ob. nr 30, mur., p. 1890 r.
- 38. Figurka przydrożna, mur., ok. 1910 r.
- 39. Dom nr 1, mur., 2 poł. XIX w.
- 40. Dom nr 9, mur., 1927 r.
- 41. Dom nr 12, mur. (głina), 4 ćw. XIX w.
- 42. Dom nr 13, mur., 1918 r.
- 43. Dom nr 27, mur., 1908 r.
- 44. Dom nr 35, mur., 1928 r.

KLATKA

- 45. Dom nr 2, mur., ok. 1910 r.

LIPOWIEC

- 46. Zagroda nr 10 :
 - a) dom, mur., 1906 r.
 - b) obora i bud. mieszkalny, mur., 1906 r.
- 47. Dom nr 3, mur., ok. 1900 r.
- 48. Dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.
- 49. Dom nr 14, mur., po 1910 r.
- 50. Dom nr 15, mur., 1904 r.
- 51. Dom nr 24, mur., po 1900 r.
- 52. Dom nr 25, mur., k. XIX w.
- 53. Dom nr 26, mur., ok. 1900 r.

MOKRONOS

- 54. Zespół kościelny p.w. Najświętszej Maryi Panny Wniebowziętej :
 - a) kościół parafialny, mur., ok. 1865 – 1880 r.
 - b) grobowiec rodziny Snaderów na cm. przykościelnym, mur., k. XIX w.
 - c) nagrobek M. Kulińskiego, mur., 1920 r.
 - d) nagrobek Z. Majewicza, mur., 1921 r.
 - e) plebania, mur., k. XIX w.

- f) obora przy plebanii, mur., ok. 1910 r.
- g) ogrodzenie przy kościele parafialnym, mur., ok. 1889 r.

55. Zespół dworski :

- a) dwór, mur., ok. 1900 r.
- b) rządówka ob. nr 73, mur., ok. 1900 r.
- c) czworak ob. dom nr 74, mur., ok. 1900 r.
- d) park dworski, XIX w.

56. Zajazd ob. dom nr 66, mur., ok. 1890 r.

57. Piekarnia ob. dom nr 64, mur., ok. 1910 r.

58. Poczta i mieszkania, mur., ok. 1920 r.

59. Kapliczka mur. z drewn. figurą św. Nepomucena, k. XIX w.

60. Wiatrak – koźlak nr 30, drewn., 1757 r. przeniesiony 2 poł. XIX w.

61. Dom nr 11, mur., ok. 1920 r.

62. Dom nr 12, mur., ok. 1900 r.

63. Dom nr 19, glin., mur., k. XIX w.

64. Dom nr 25, mur., l. 30-te XX w.

65. Dom nr 63, mur., 1912 r.

66. Dom nr 67, mur., 1912 r.

MYCIELIN

67. Budynek nadleśnictwa, mur., 1 ćw. XX w.

68. Dom i obora nr 3, mur., 1894 r.

NOWA OBRA

69. Rogatka ob. dom nr 73, mur., k. XIX w.

70. Szkoła ob. dom nr 6, mur., ok. 1900 r.

71. zagroda nr 75 :

- a) dom, mur., ok. 1900 r.
- b) obora, mur., po 1900 r.

72. Dom nr 32, mur., ok. 1910 r.

73. Dom nr 33, mur., ok. 1900 r.

74. Dom nr 34, mur., 1913 r.

75. Dom nr 74, mur., 1909 r.

ORLA

76. Zespół pałacowy :

- a) pałac ob. mieszkania, mur., k. XIX w.
- b) dwojak nr 54, mur., k. XIX w.
- c) czworak nr 40, mur., k. XIX w.
- d) czworak nr 43, mur., k. XIX w.
- e) czworak nr 44, mur., 1892 r.
- f) czworak nr 46, mur., k. XIX w.
- g) czworak nr 47, mur., k. XIX w.
- h) budynek służby folwarcznej, mur., k. XIX w.

- i) obora dworska, mur., k. XIX w.*
- j) spichlerz dworski, mur., k. XIX w.*
- k) stajnie dworskie ob. obora, mur., k. XIX w.*
- l) stajnie dworskie dla koni roboczych ob. chlew, mur., k. XIX w.*
- ł) stodoła dworska ob. obora, mur., k. XIX w.*
- m) gorzelnia dworska, mur., k. XIX w.*
- n) warsztaty kowalski dworskie, mur., k. XIX w.*
- o) most kamienny dworski, mur., k. XIX w.*
- p) brama wjazdowa na dziedziniec gospodarczy, mur., k. XIX w.*
- r) resztki parku pałacowego, k. XIX w.*

77. Szkoła i punkt biblioteczny ob. nr 12, mur., po 1890 r.

78. Dom starców ob. nr 1, mur., 4 ćw. XIX w.

79. Dom nr 2, szach.-głina, k. XIX w.

80. Dom nr 11, mur., k. XIX w.

POGORZAŁKI MAŁE

81. Zagroda nr 12 :

a) dom, mur.-głina, k. XIX w.

b) stodoła, szach., k. XIX w.

82. Dom nr 18, drewn-mur., k. XIX w.

83. Dom nr 20, szach., k. XIX w.

POGORZAŁKI WIELKIE

84. Grobowiec na cmentarzu, mur., k. XIX w.

85. Zagroda nr 21 :

a) dom, mur., ok. 1900 r.

b) chlewnia, drewn-mur., ok. 1900 r.

c) stodoła szach-mur., ok. 1900 r.

86. Dom nr 16, głina, 4 ćw. XIX w.

87. Dom nr 22, mur., 1908 r.

PSIE POLE

88. Zespół pałacowy :

a) pałac ob. mieszkania, mur., 3 ćw. XIX w.

b) d. czworak, mur., XIX / XX w.

c) obora pałacowa, mur., XIX / XX w.

d) spichlerz pałacowy, mur., XIX / XX w.

e) stodoła I pałacowa, mur., XIX / XX w.

f) stodoła II pałacowa, mur., XIX / XX w.

g) kuźnia ob. mieszkania, mur., XIX / XX w.

h) pozostałości ogrodzenia pałacowego, mur., k. XIX w.

i) resztki parku, k. XIX w.

SERAFINÓW

89. Zespół kościelny p.w. św. Rozalii :

- a) kościół filialny, drewn., 1707 r.
- b) ogrodzenie kościoła, mur., k. XIX w.

90. Zespół dworski :

- a) dworek przy kościele filialnym, mur., XIX / XX w.
- b) czworak i obora dworska (przy plebanii), mur., k. XIX w.
- c) park dworski, 2 poł. XIX w.

91. Obora przy nr 27, mur., k. XIX w.

SKAŁÓW

92. Zespół dworski :

- a) dwór ob. mieszkania, mur., 1 ćw. XX w.
- b) stodoła dworska, mur., ok. 1910 r.
- c) park dworski, k. XIX w.

93. Dom nr 2, mur., 1921 r.

STANIEW

94. Zespół dworski :

- a) dwór, mur., 1 ćw. XIX w., k. XIX w.
- b) czworak, mur., XIX / XX w.
- c) stróżówka dworska, mur., k. XIX w.
- d) obora dworska I, mur., ok. 1910 r.
- e) obora dworska II, mur., ok. 1910 r.
- f) obora dworska III, mur., k. XIX w.
- g) spichlerz dworski, mur., k. XIX w.
- h) stodoła dworska, drewn-mur., 4 ć. XIX w.
- i) brama wjazdowa na dziedziniec dworski, mur., k. XIX w.
- j) resztki parku dworskiego, 2 poł. XIX w.

95. Szkoła ob. nr 6, mur., 1 ćw. XX w.

96. dom nr 46, mur., 4 ćw. XIX w.

STARA OBRA

97. Zespół dworski :

- a) dwór, mur., 1 poł. XIX w., k. XIX w.
- b) d. rządcówka ob. nr 64, mur., ok. 1910 r.
- c) czworak ob. nr 65, mur., 4 ćw. XIX w.
- d) czworak ob. nr 68, mur., ok. 1900 r.
- e) czworak ob. nr 70, mur., k. XIX w.
- f) czworak ob. nr 73, mur., ok. 1900 r.
- g) ośmiorak ob. nr 72, mur., k. XIX w.
- h) obora dworska I, mur., 4 ćw. XIX w.
- i) obora dworska II, mur., k. XIX w.

- j) obora dworska III, mur., k. XIX w.
- k) stajnie dworskie ob. magazyny, mur., k. XIX w.
- l) stodoła dworska, szach-mur., k. XIX w.
- ł) stodoła ob. obora, mur., k. XIX w.
- m) spichlerz pałacowy, mur., k. XIX w.
- n) kuźnia dworska, mur., ok. 1900 r.
- o) stolarnia dworska, mur., k. XIX w.
- p) gorzelnia dworska, mur., k. XIX w.
- r) brama wjazdowa na dziedziniec dworski, mur., k. XIX w.
- s) brama wjazdowa na dziedziniec gospodarczy, mur., k. XIX w.
- t) pozostałość parku dworskiego, 2 poł. XIX w.

- 98. Szkoła Podstawowa, mur., ok. 1910 r.
- 99. Figurka przydrożna Matki Boskiej, drewn., k. XIX w.
- 100. Remiza OSP, mur., l. 30-te XX w.
- 101. Karczma i wozownia od. dom nr , mur., ok. 1900 r.
- 102. Dom nr 1, glin-mur., 4 ćw. XIX w.

SUŚNIA

- 103. Kapliczka przydrożna, mur., ok. 1900 r.
- 104. Dom nr 1, glina, ok. 1880 r.
- 105. Dom nr 12, drewn-mur., ok. 1900 r.

WALERIANÓW

- 106. Szkoła, mur., po 1885 r.

WAŁKÓW

- 107. Zespół kościelny p.w. Narodzenia NMP
 - a) kościół parafialny, mur., 1848 r.
 - b) plebania ob. nr 18, mur., 1882 r.
 - c) sala katechetyczna ob. nr 16, mur., 1910 r.
 - d) kostnica przy kościele, mur., ok. 1842-48 r.
 - e) grobowiec rodziny Jerychów na cmentarzu katolickim, mur., 4 ćw. XIX w.
 - f) figura św. Józefa przed kościołem, drewn., k. XIX w.
 - g) brama cmentarna, mur., 1868 r.
- 108. Zajazd ob. dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.
- 109. d. Zajazd ob. klub rolnika, mur., poł. XIX w.
- 110. Dom nr 6, mur., 1928 r.
- 111. Dom nr 24, mur., ok. 1900 r.
- 112. Dom nr 26, drewn-glina, 4 ćw. XIX w.
- 113. Dom nr 35, mur-glina, 4 ćw. XIX w.
- 114. Dom nr 41, mur-glina, 4 ćw. XIX w.
- 115. Dom nr 56, drewn., 4 ćw. XIX w.

WROTKÓW

- 116. Zespół dworski :

- a) dwór ob. nr 52, mur., 1872 r.
- b) czworak ob. dom nr 54, drewn., k. XIX w.
- c) czworak ob. nr 55, mur., 1899 r.
- d) pozostałości parku dworskiego, 2 poł. XIX w.

117. Zespół Stacji PKP Wrotków :

- a) budynek stacji, mur., ok. 1920 r.
- b) magazyn stacji, mur., ok. 1920 r.
- c) budynek dróżnika kolejowego, mur., ok. 1920 r.

118. Szkoła, mur., l. 30-te XX w.

119. Dom nr 9, mur., 1924 r

WYRĘBIN

120. Szkoła i punkt biblioteczny, mur., ok. 1900 r.

121. Dom nr 15, glin., ok. 1880 r.

122. Dom nr 23, mur., k. XIX w.

MIASTO KOŹMIN

1. Zespół kościelny p.w. NMP i św. Wawrzyńca :

- a) kościół parafialny, mur., 1462 r., przed 1671 r.
- b) plebania, pl. Niepokalanego Serca NMP nr 1, mur., 1910r.
- c) dom parafialny, pl. Niepokalanego Serca NMP nr 2, mur., XIX/XX w.
- d) mur wokół kościoła parafialnego, mur., k. XIX w.

2 Zespół klasztorny pobernardyński ul. Klasztorna :

- a) kościół bernardynów p.w. NMP i śś. Stan., mur., 1648-49 r.
- b) klasztor bernardynów ob. dom poprawczy, mur., 1648-1728 r.
- c) dziedziniec krążankowy, mur., 2 ćw. XVIII w.
- d) wieża bramna prowadząca na dziedziniec, mur., 2 ćw. XVIII w.

3 Kościół fil. p.w. św. Trójcy, drewn., 1570 r.

4 Cmentarz katolicki :

- a) kaplica grobowa n.n., mur., 1919 r.
- b) grobowiec Balcerków, mur., 1926 r.

5 Cmentarz miejski :

- a) kaplica cmentarna, mur., XIX w.
- b) grobowiec Chosławskich z Czarnego Sadu, mur., 4 ćw. XIX w.
- c) grobowiec Bartłomieja Kapuścińskiego, mur., 1922 r.
- d) grobowiec Oryłów, mur., 1922 r.

6 Gazownia, mur., pocz. XX w.

ul. Borecka d. ul. 1 Maja

- 7 Zespół szkół nr 28, mur., ok. 1930 r.
 - 8 Dom starosty ob. 2 internat L.O. nr 23, mur., ok. 1910 r.
 - 9 Dom nr 1, mur., 4 ćw. XIX w.
 - 10 Dom nr 2, mur., 2 poł. XIX w.
 - 11 Dom nr 3, mur., k. XIX w.
 - 12 Dom nr 4, mur., k. XIX w.
 - 13 Dom nr 5, mur., k. XIX w.
 - 14 Dom nr 6, mur., 1905 r.
 - 15 Dom nr 9, szach., 1 poł. XIX w.
 - 16 Dom nr 12, mur., k. XIX w.
 - 17 Dom nr 13, mur., 1 poł. XIX w.
 - 18 Dom nr 14, mur., 4 ćw. XIX w.
 - 19 Dom nr 16, mur., k. XIX w.
 - 20 Dom nr 18, mur., I. 20-te XX w.
 - 21 Dom nr 20, mur., k. XIX w.
 - 22 Dom nr 25, mur., 1 ćw. XIX w.
- ul. Cieszyńskiego*
- 23 Dom nr 13, mur., 1935 r.
 - 24 Dom nr 15, mur., I. 30-te XX w.
- ul. Farna*
- 25 Dom nr 1, mur., k. XIX w.
 - 26 Dom nr 3, mur., k. XIX w.
- ul. Floriańska*
- 27 Stodoła nr 1, drewn., XIX/XX w.
 - 28 Dom nr 12, mur., 1937 r.
 - 29 Dom nr 14, mur., XIX/XX w.

- 30 Dom nr 19, mur., l. 30-te XX w.
- 31 Dom nr 23, mur., ok. 1930 r.
- 32 Stodoła (posesja ul. Klasztorna nr 50), mur., pocz. XX w.
- 33 Stodoła, mur., pocz. XX w.
- 34 Stodoła, mur., pocz. XX w.
- 35 Stodoła, mur., pocz. XX w.
- 36 Stodoła, mur., pocz. XX w.
ul. Glinki
- 37 Szkoła Podstawowa, nr 11, mur., 3 / 4 ćw. XIX w.
- 38 Dom nr 2, mur., k. XIX w.
- 39 Dom nr 6, mur., pocz. XX w.
- 40 Dom nr 8, mur., l. 20-te XX w.
- 41 Dom nr 15, mur., 4 ćw. XIX w.
- 42 Dom nr 17, mur., XIX/XX w.
- 43 Dom nr 19, mur., k. XIX w.
- 44 Dom nr 20, mur., pocz. XX w.
- 45 Dom nr 28, mur., XIX/XX w.
- 46 Dom nr 30, mur., XIX/XX w.
- 47 Dom nr 32, mur., 4 ćw. XIX w.

ul. Grębowska

- 48 Dom nr 1, mur., l. 20-te XX w.
- 49 Dom nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.
- 50 Dom nr 3, mur., pocz. XX w.
- 51 Dom nr 4, mur., poł. XIX w.
- 52 Dom nr 5, mur., l. 30-te XX w.

53 Dom nr 8, mur., poł. XIX w.

54 Dom nr 10, mur., k. XIX w.

55 Dom nr 12, mur., 2 poł. XIX w.

ul. T. Gryszczyńskiego

56 Dom nr 1, szach., 1 poł. XIX w.

57 Dom nr 2, mur., 2 poł. XIX w.

58 Dom nr 3, mur., k. XIX w.

59 Dom nr 4, mur., k. XIX w.

60 Dom nr 5, mur., k. XIX w.

61 Dom nr 6, mur., 1 poł. XIX w.

62 Dom nr 7, mur., k. XIX w.

63 Dom nr 11, mur., k. XIX w.

ul. Kilińskiego.

64 Dom nr 2, mur., 2 poł. XIX w.

65 Dom nr 3, mur., pocz. XX w.

66 Dom nr 4, mur., k. XIX w.

67 Dom nr 5, mur., 2 poł. /3 ćw./ XIX w.

68 Dom nr 6, mur., k. XIX w.

69 Dom nr 7, mur., k. XIX w.

ul. Klasztorna.

70 Dom nr 39 ob. zakład wychowawczy przy klasztorze, mur., 3 ćw. XIX w.

71 Dom nr 41 ob. zakład wychowawczy przy klasztorze, mur., 3 ćw. XIX w.

72 d. Gimnazjum ob. S.P. nr 30, nr 29, mur., pocz. XX w.

73 Dom Poczta nr 16, mur., 1891 r.

74 Dom nr 1, mur., 2 poł. XIX w.

75 Dom nr 2, mur., k. XIX w.

- 76 Dom nr 3, mur., XIX w.
- 77 Dom nr 4, mur., 1934 r.
- 78 Dom nr 5, mur., 2 poł. XIX w.
- 79 Dom nr 6, mur., 1908 r.
- 80 Dom nr 8, mur., 1 ćw. XX w.
- 81 Dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.
- 82 Dom nr 10, mur., k. XIX w.
- 83 Dom nr 11, mur., k. XIX w.
- 84 Dom nr 12, mur., XIX / XX w.
- 85 Dom nr 14, mur., 4 ćw. XIX w.
- 86 Dom nr 15, mur., 4 ćw. XIX w.
- 87 Dom nr 17, szach., 1 poł. XIX w.
- 88 Dom nr 19, mur., ok. poł. XIX w.
- 89 Dom nr 20, mur./ szach., 4 ćw. XIX w.
- 90 Dom nr 21, mur., 3 ćw. XIX w.
- 91 Dom nr 22, mur., 3 ćw. XIX w.
- 92 Dom nr 23, mur., 3 ćw. XIX w.
- 93 Dom nr 24, szach., 3 ćw. XIX w.
- 94 Dom nr 25, mur., 3 ćw. XIX w.
- 95 Dom nr 26, szach., 3 ćw. XIX w.
- 96 Dom nr 27, mur., 1 ćw. XX w.
- 97 Dom nr 28, szach./ mur., 1 poł. XIX w.
- 98 Dom nr 30, mur., 4 ćw. XIX w.
- 99 Dom nr 31-33, mur., k. XIX w.
- 100 Dom nr 32, mur., 1 poł. XIX w.

- 101 Dom nr 34, mur., 4 ćw. XIX w.
- 102.Dom nr 35, mur., l. 90-te XIX w.
- 103.Dom nr 36, mur., 3 ćw. XIX w.
- 104.Dom nr 38, mur., k. XIX w.
- 105.Dom nr 40, mur., 3 ćw. XIX w.
- 106.Dom nr 42, mur., 3 ćw. XIX w.
- 107.Dom nr 43, mur., pocz. XX w.
- 108.Dom nr 44, mur., 1904 r.
- 109.Dom nr 45, mur., pocz. XX w.
- 110.Dom nr 46, mur., k. XIX w.
- 111.Dom nr 47, mur., l. 30-te XX w.
- 112.Dom nr 48, mur., k. XIX w.
- 113.Dom nr 52, szach./mur., 4 ćw. XIX w.
- 114.Dom nr 54, mur., k. XIX w.
- 115.Dom nr 56, szach., 1 poł. XIX w.
- 116.Dom nr 58, mur., ok. poł. XIX w.
- 117.Dom nr 64, mur., ok. poł. XIX w.
- 118.Dom nr 68, mur., pocz. XX w.
- 119.Dom nr 70, mur., 1935-37 r.

ul. Kościelna

- 120.Dom nr 3, mur., XIX / XX w.
- 121.Dom nr 5, mur., pocz. XX w.
- 122.Dom nr 7, mur., XIX / XX w.
- 123.Dom nr 9,
- 124.Dom nr 11,

125. Budynek magazynowy nr 13, mur., l. 20-te XX w.

ul. Kościuszki

126. Dom nr 1, mur., 2 poł. XIX w.

127. Dom nr 2, mur., pocz. XX w.

128. Dom nr 4, mur., XIX / XX w.

129. Dom nr 6, mur., 1 poł. XIX w.

130. Dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.

131. Dom nr 9, mur., poł. XIX w.

132. Dom II nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.

133. Dom nr 10, mur., k. XIX w.

134. Dom nr 12, mur./ szach., 1 poł. XIX w.

135. Dom nr 12 a, mur., 1 poł. XIX w.

136. Dom nr 14, mur., poł. XIX w.

137. Dom nr 16, mur., poł. XIX w.

ul. Krotoszyńska

138. Szkoła ob. urząd M. i Gm. nr 16, mur., k. XIX w.

139. d. szpital św. Ducha nr 12, mur., 2 poł. XVIII w.

140. Wiatrak przy szosie nr 27 koźlak, drewn., XIX w.

141. Dom nr 1, mur., 4 ćw. XIX w.

142. Dom nr 2, mur., k. XIX w.

143. Dom nr 3, mur., k. XIX w.

144. Dom nr 4, mur., r ćw. XIX w.

145. Dom nr 5, mur., k. XIX w.

146. Dom nr 6, mur., 1 poł. XIX w.

147. Dom nr 8, szach., XVIII w.

148.Dom nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.

149.Dom nr 10, mur., pocz. XIX w.

150.Dom nr 11, mur., pocz. XX w.

ul. Lipowa

151.Zespół dworski :

a. dwór – pałacyk ob. internat nr 5, mur., pocz. XX w.

b. czworak obok dworu, mur., ok. 1900 r.

c. czworak ob. dom nr 3, mur., ok. 1900 r.

ul. Marcińca

152.Dom – willa nr 16, mur., 1930 r.

153.Dom – willa nr 28, mur., l. 30-te XX w.

ul. Murna

154.Zagroda nr 16 :

a. dom, mur., 4 ćw. XIX w.

b. budynek gospodarczy, mur., 1 ćw. XX w.

155.Dom nr 1, mur., l. 20-te XX w.

156.Dom nr 2, mur., XIX / XX w.

157.Dom nr 4, mur., k. XIX w.

158.Dom nr 6, mur., XIX / XX w.

159.Dom nr 7, mur., k. XIX w.

160.Dom nr 8, mur., 2 poł. XIX w.

161.Dom nr 20, mur., XIX / pocz. XX w.

162.Dom nr 22, mur., 2 poł. XIX w.

163.Dom nr 26, mur., XIX / XX w.

164.Magazyn, mur., pocz. XX w.

ul. Nowy Rynek

165.Dom nr 1, mur., 1 poł. XIX w.

166.Dom nr 3, mur., XIX / XX w.

167.Dom nr 5, mur-szach., 1 poł. XIX w.

168.Dom nr 6, mur., k. XIX w.

169.Dom nr 9, mur., ok. 1900 r.

170.Dom nr 10, mur., 1 ćw. XX w.

171.Dom nr 11, mur., poł. XIX w.

172.Dom nr 12, mur., 1 ćw. XX w.

173.Dom nr 13, mur., pocz. XX w.

174.Dom nr 15, mur., 1 ćw. XX w.

175.Dom nr 18, szach., poł. XIX w.

176.Dom nr 20, mur., XIX / XX w.

177.Dom nr 21, mur., poł. XIX w.

ul. Plebanka

178.Dom nr 1, mur., l. 20-30-te XX w.

ul. Pleszewska

179.Dom nr1, mur., l. 30-te XX w.

180.Dom nr 2, mur., l. 30-te XX w.

181.Dom nr 2a, mur-szach., pocz. XX w.

182.Dom nr 3, mur., 1928 r.

183.Dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.

184.Dom nr 5, mur., 2 poł. XIX w.

185.Dom nr 6, mur., 1 ćw. XX w.

186.Dom nr 7, mur., po 1900 r.

187.Dom – oficyna nr 7, mur., po 1900 r.

188.Dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.

189.Dom nr 9, mur., 3 ćw. XIX w.

- 190.Dom nr 9a, mur., 2 poł. XIX w.
- 191.Dom nr 9a, mur., 2 poł. XIX w.
- 192.Dom nr 11, mur., poł. XIX w.
- 193.Dom nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.
- 194.Dom nr 13, mur.,
- 195.Dom + magazyn nr 14, mur., pocz. XX w.
- 196.Posesja nr 14, mur., poł. XIX w.
- 197.Dom nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.
- 198.Dom nr 17, mur., poł. XIX w.
- 199.Dom nr 18, mur., k. XIX w.
- 200.Dom nr 21, mur., 2 poł. XIX w.
- 201.Dom nr 23, mur., 4 ćw. XIX w.
- 202.Dom nr 24, mur., 2 poł. XIX w.
- 203.Dom nr 25, mur., k. XIX w.
- 204.Dom nr 26, mur., 4 ćw. XIX w.
- 205.Dom nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.
- 206.Dom nr 29, mur., poł. XIX w.
- 207.Dom nr 30, mur., poł. XIX w.
- 208.Dom nr 31, mur., 4 ćw. XIX w.
- 209.Dom nr 32, mur., k. XIX w.
- 210.Dom nr 33, mur., 4 ćw. XIX w.
- 211.Dom nr 34, mur., 1926 r.
- 212.Dom nr 35, mur., l. 10-te XX w.
- 213.Dom nr 36, mur., 1 poł. XIX w.
- 214.Dom nr 37, mur., 1934 r.

215.Dom nr 38, mur., 2 poł. XIX w.

216.Dom nr 39, mur.,

217.Dom nr 40, mur., 1911 r.

218.Dom nr 41, mur., l. 20-te XX w.

219.Dom nr 42, mur., 4 ćw. XIX w.

220.Dom nr 44, mur., 4 ćw. XIX w.

221.Dom nr 45, mur., l. 30-te XX w.

222.Dom nr 47, mur., l. 30-te XX w.

ul. Podgórna

223.Dom nr 3, mur., 2 poł. XIX w.

224.Dom nr 4, mur., k. XIX w.

225.Dom nr 5, mur., 2 poł. XIX w.

226.Dom nr 6, mur., k. XIX w.

227.Dom nr 7, mur., XIX / XX w.

228.Dom nr 8, mur., XIX / XX w.

229.Dom nr 9, mur., XIX / XX w.

230.Dom nr 10, mur., l. 20-te XX w.

ul. Podmiejska

231.Dom nr 1 d. Pastorówka, mur., 1 ćw. XIX w.

232.Dom nr 3, mur., k. XIX w.

233.Dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.

ul. Polna

234.Dom nr 1, mur., pocz. XX w.

235.Dom nr 2,

236.Dom nr 2a,

237.Dom nr 3, mur., pocz. XX w.

238.Dom nr 4,

239.Dom nr 6, mur., 1 ćw. XX w.

ul. Pomnikowa

240.Dom nr 1, mur., k. XIX w.

ul. Poznańska

241.Dom nr 5, mur., ok. 1930 r.

242.Dom nr 10, mur., po 1930 r.

243.Dom nr 31, mur., ok. 1930 r.

ul. PPR

244.Dom nr 1, mur., ok. I. 20-tych XX w.

ul. Przyjemskich d. ul. Nowotki

245.Dom nr 1, 1a, mur., 4 ćw. XIX w.

246.Dom nr 2, mur., 2 poł. XIX w.

247.Dom nr 3, mur., 4 ćw. XIX w.

248.Dom nr 4, mur., 2 poł. XIX w.

249.Dom nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.

250.Dom nr 6, mur-szach., ok. poł. XIX w.

251.Dom nr 7 (narożny z ul. Kilińskiego), mur., XIX / XX w.

252.Dom – oficyna nr 7 (ul. Kilińskiego), mur., 2 poł. XIX w.

253.Dom nr 8, mur., XIX / XX w.

254.Dom nr 8, mur., 2 poł. XIX w.

255.Dom nr 10, mur., k. XIX w.

256.ciąg budynków gosp. – maga. nr 11, mur., k. XIX w.

257.Dom nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.

258.Dom nr 18, mur., 4 ćw. XIX w.

259.Dom nr 20, mur., 4 ćw. XIX w.

260.Dom nr 26, mur., k. XIX w.

261.Dom nr 30, mur., pocz. XX w.

262.Dom nr 32, mur., l. 20-te XX w.

ul. Stary Rynek

263.Dom nr 1, mur., 1 poł. XIX w.

264.Oficyna nr 1 (przy ul. Staszica róg ul. Poprzecznej), mur., pocz. XX w.

265.Dom nr 2, mur., 1 poł. XIX w.

266.Dom nr 3, mur., poł. XIX w.

267.Dom nr 4, mur., 1 poł. XIX w.

268.Dom nr 5, mur., 1 ćw. XX w.

269.Dom nr 6, mur., poł. XIX w.

270.Dom nr 7, mur., 2 poł. XIX w.

271.Dom nr 8, mur., 1 poł. XIX w.

272.Dom nr 9, mur., 1 poł. XIX w.

273.Dom nr 10, mur., 1 poł. XIX w.

274.Dom nr 11, mur., XIX / XX w.

275.Dom nr 12, mur., l. 30-te XX w.

276.Oficyna nr 12 (róg ul. Przyjemskich i Kilińskiego), mur., pocz. XX w.

277.Dom nr 13, mur., k. XIX w.

278.Dom nr 14, mur., 1 poł. XIX w.

279.Dom nr 15, mur., 2 poł. XIX w.

280.Dom nr 16, mur., poł. XIX w.

281.Dom nr 17, mur., poł. XIX w.

282.Dom nr 18, mur., 1 poł. XIX w.

283.Dom nr 19, mur., 1 poł. XIX w.

284.Dom nr 20, mur., poł. XIX w.

285.Dom nr 21, mur., XVIII / XIX w.

286.Dom nr 22, mur., ok. 1925 r.

287.Dom nr 23, mur., XIX / XX w.
ul. S. Staszica

288.Dom nr 1, mur., 1 poł. XIX w.

289.Dom nr 3, mur., 1 poł. XIX w.

290.Dom nr 4, mur., poł. XIX w.

291.Dom nr 5, mur., poł. XIX w.

292.Dom nr 6, mur., poł. XIX w.

293.Dom nr 7, mur., pocz. XX w.

294.Dom nr 9, mur., ok. 1930 r.

295.Dom nr 11, mur., k. XIX w.

296.Dom nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.

297.Dom nr 15 (róg ul. Pomnikowej), mur., k. XIX w.

ul. Stawowa

298.Dom nr 1, mur., k. XIX w.

299.Dom nr 4, mur., 2 poł. XIX w.

300.Dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.

301.Dom nr 10, mur., k. XIX w.

302.Dom nr 12, mur., 2 po. XIX w.

303.Dom nr 14, mur., 1913 r.

ul. Cz. Stęszewskiego

304.Dom nr 1, mur., l. 10-te XX w.

305.Dom n 3, mur., l. 30-te XX w.

306.Dom ob. szpital nr 9, mur., l. 10-te XX w.

307.Dom ob. szpital (oddział wewnętrzny), mur., l. 10-te XX w.

ul. Strzelecka

308.Zespół zamkowy :

a. oranżeria nr 2, mur., k. XIX w.

b. budynek (róg ul. Zamkowej i Strzeleckiej), mur., 2 poł. XIX w.

c. brama przy budynku, mur., pocz. XX w.

309.Internat d. oficyna nr 2, mur., 3 ćw. XIX w.

ul. Szkolna

310.Dom nr 3, mur., k. XIX w.

311.Dom nr 4, mur., k. XIX w.

312.Dom nr 5, mur., pocz. XX w.

313.Dom nr 6, mur., pocz. XX w.

314.Dom nr 7, mur., 1 ćw. XX w.

ul. Świerczewskiego

315.Dom nr 3, mur., l. 10-te XX w.

316.Dom nr 4, mur., l. 10-te XX w.

317.Dom nr 5, mur., ok. 1930 r.

318.Dom nr 6, mur., k. XIX w.

319.Dom nr 8, mur., 1936 r.

320.Dom nr 9, mur., l. 20-te XX w.

ul. Targowa

321.Dom nr 2, mur., 1900-1902 r.

322.Dom nr 3, mur., 1 ćw. XX w.

323.dom nr 4, mur., 1900-1902 r.

324.Dom nr 6, mur.,

325.Dom nr 8, mur., 3 ćw. XIX w.

326.Dom nr 10, mur., 1 ćw. XX w.

327.Dom nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.

ul. Wałowa

328.Dom nr 4, mur., pocz. XX w.

329.Dom nr 8, mur., XIX / XX w.

330.Dom nr 11, mur., l. 20-te XX w.

331.Dom nr 13, mur., XIX / XX w.

332.Dom nr 15, mur., l. 20-te XX w.

333.Dom nr 19, mur., 1 ćw. XX w.

334.Dom nr 21, mur., k. XIX w.

ul. Św. Wawrzyńca

335.Dom nr 3, mur., 2 poł. XIX w.

ul. L. Wiatrolika

336.Dom nr 1, mur., 1 ćw. XX w.

337.Dom nr 2, mur., 1 ćw. XX w.

338.Dom nr 3, mur., pocz. XX w.

339.Dom nr 3, mur., 2 poł. XIX w.

340.Dom nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.

341.Dom nr 6, mur., 1 ćw. XX w.

342.Dom nr 7, mur., k. XIX w.

343.Dom nr 8, mur., l. 10-te XX w.

344.Dom nr 9, mur., ok. 1900 r.

ul. Wodna

345.Dom nr 1, mur.,

346.Dom nr 3, mur., I. 20-te XX w.

347.Dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.

348.Dom nr 6, mur., 2 poł. XIX w.

349.Dom nr 7, mur.,

ul. Zamkowa

350.Zamek ob. Tech. Rach. Rolnej, mur., przed poł. XIV w., 2 poł. XVI w.

351.Dom nr 1, mur., ok. 110r.

352.Dom nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.

353.Dom nr 3, mur., XIX / XX w.

354.Dom nr 23, mur., I. 10-te XX w.

355.Dom nr 25, mur., 1 ćw. XX w.

356.Dom nr 27, mur., ok. I. 30-tych XX w.

357.Magazyn, mur., pocz. XX w.

ul. Zapłocie

358.Dom nr 1, mur., po 1900 r.

359.Dom nr 2, mur., k. XIX w.

ul. Zielony Rynek

360.Dom nr 3, mur., 2 poł. XIX w.

361.Dom nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.

362.Dom nr 6, mur., k. XIX w.

363.Dom nr 10, mur., 2 poł. XIX w.

Na obszarze objętym zmianą studium znajdują się ponadto obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

Serafinów – Kościół fil. p.w. Św. Rozalii, nr rejestru 54/Ka z dnia 06.06.1960 r.

Mokronos – grodzisko pierścieniowate

Staniew – Dwór, nr rejestru 498/Ka z dnia 27.04.1988 r.

Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

- 1) *Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków likwidacja obiektów budowlanych oraz drzewostanu i zmiana zagospodarowania terenu wymaga zgody organu właściwego d/s ochrony zabytków.*
- 2) *Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków lokalizacja nowych obiektów oraz przekształcenia obiektów istniejących winna być poprzedzona wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uzgodnionej z organem d/s ochrony zabytków.*
- 3) *Obowiązuje utrzymanie wszystkich zabytkowych obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.*
- 4) *Obowiązuje zachowanie dobrego stanu technicznego i estetycznego tych obiektów. Wszelkie prace remontowe i konserwatorskie zewnętrzne i wewnętrzne wymagają wykonania projektu i uzgodnionego z organem właściwym d/s ochrony zabytków. Obowiązuje także utrzymanie właściwego stanu estetycznego otoczenia tych zabytków, w tym: zieleni, małej architektury i zagospodarowania posesji sąsiadujących.*
- 5) *Należy chronić przed dewastacją wartościowe stanowiska archeologiczne, w tym objęte wpisem do rejestru zabytków grodzisko pierścieniowate w Mokronosie,*
 - *utrzymanie i eksponowanie grodzisk i cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową.*

Założenia sakralne i rezydencjonalne oraz parki.

Podlegają ochronie w granicach założeń oraz ich najbliższym otoczeniu. Należy uwzględnić znaczenie widoku na zabytek.

W obrębie stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- a) historyczna parcelacja (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów),*
- b) zachowanie zabytkowej zabudowy,*
- c) zachowanie zabytkowej zieleni,*
- d) użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu.*

Ochrona obowiązuje w granicach cmentarza oraz jego najbliższym otoczeniu. Postuluje się przyjęcie zewnętrznej strefy ochronnej o szerokości ok. 50 m, i wyłączenie jej spod zabudowy.

Pojedyncze obiekty budowlane (użyteczności publicznej, mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki).

Ochrona obejmuje obiekty wraz z ich najbliższym otoczeniem. Postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian budynkowi istniejącemu w zakresie skali i formy.

Wszelkie prace planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, oraz w ich najbliższym otoczeniu (m.in. prace budowlane, pielęgnacja zieleni, prace ziemne, zmiany sposobu użytkowania, podziały geodezyjne) wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.

Na rysunku studium przedstawiono obszary występowania udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Na podstawie danych uzyskanych od Konserwatora Zabytków zbadane stanowiska znajdują się tylko w północnej części gminy, natomiast na pozostałej części gminy badań takich nie prowadzono. Wszystkie zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ich występowania podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 6 ust. 1, pkt 3, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U. Nr 162, poz. 1568. Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, oraz w strefie ich ochrony, podczas wykonywania robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zasady ochrony stanowisk archeologicznych:

- 1) Zmiany sposobu użytkowania terenów w strefach ochrony stanowisk oraz wykonanie prac niwelacyjnych lub ziemnych należy uzgadniać z właściwym organem ds. ochrony zabytków, który może zażądać przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych lub nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi pracami.
- 2) Na terenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego obowiązuje zasada zgłaszania służbie konserwatorskiej zamiarów podejmowania prac ziemnych związanych z wykonywaniem głębokich wykopów, robót melioracyjnych, budową tras komunikacyjnych i instalacji

infrastruktury podziemnej oraz w przypadku podejmowania zalesień użytków rolnych.

Inwestycje naruszające strukturę gruntu wymagają uzgodnień z urzędem konserwatorskim oraz przeprowadzenie prac ratowniczo – archeologicznych w miejscu osadzenia wiatraków.

Na terenie działki nr 11/4 w Sapieżynie inwestycje naruszające strukturę gruntu (poniżej warstwy próchnicy ornej) wymagają uzgodnienia pod kątem ochrony zabytków archeologicznych.

Na 7 dni przed rozpoczęciem robót ziemnych, oraz w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, del. w Kaliszu.

Pozostałe ustalenia zostały zawarte w rozdziale 3.9. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy. B. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

Dla obszaru objętego zmianą studium przed wykonaniem robót ziemnych należy wykonać prace archeologiczne sonadażowo-weryfikacyjne. Na powyższe prace należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

zmiana studium nr 10 z 2018r.

Jeśli w trakcie prowadzenia budowlanych robót ziemnych zostanie odkryty obiekt będący przedmiotem, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a znalezisko zabezpieczyć przed zniszczeniem.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

zmiana studium nr 1 z 2008 r., nr 3 z 2011 r. i nr 7 z 2014 r.

W związku z planowanymi na terenie gminy nowymi inwestycjami z zakresu realizacji farm wiatrowych, dopuszcza się w studium remonty, przebudowy,

modernizację i budowy nowych odcinków dróg, oraz niezbędnej w tym zakresie infrastruktury technicznej.

Projektowane sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych łączących poszczególne elektrownie wiatrowe również poza drogami.

Na terenie gminy Koźmin Wlkp. przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg w/c DN 80 odb. Koźmin Wlkp. (rok bud. 1987),
- instalacja ochrony katodowej (SOK) w m. Dębiogóra,
- stacja gazowa wysokiego ciśnienia w m. Koźmin Wlkp. (modernizowana w 1997 r.).

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, wg których w/w sieć gazowa została wybudowana. W związku z powyższym, lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej, dla której pozwolenie na budowę wydano:

- przed 10.08.1989 r. powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Z 1978 r. nr 21 poz. 94) oraz normami branżowymi BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31,
- przed 12.12.2001 r. powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Z 1995 r. nr 139 poz. 686).

Wynika z nich, iż maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c wynosi:

- dla gazociągu DN 80 odb. Koźmin – 35 m na stronę od jego osi,
- dla stacji gazowej w/c w m. Koźmin – 35 m na stronę od granicy terenu stacji.

W związku z powyższym, w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż podana powyżej, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w w/w odległości u Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz- System, oraz konieczności ścisłego nadzoru przedstawiciela oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

W zmianie studium nr 3 z 2011 r. na rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin

Wielkopolski – kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono aktualny przebieg wschodniej obwodnicy miasta Koźmin Wlkp. w ciągu drogi krajowej nr 15.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

Zagospodarowanie terenu objętego zmianą studium w obrębie geodezyjnym Wałków musi uwzględniać jego położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 w klasie technicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, i uwzględniać wymagania przepisów technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

zmiana studium nr 9 z 2017r. i nr 10 z 2018r.

Obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą studium odbywać się będzie z istniejących dróg gminnych i powiatowych przyległych do poszczególnych nieruchomości. Tereny będą przyłączone do sieci infrastruktury technicznej przebiegającej w pobliskich drogach. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

zmiana studium nr 11 z 2019r.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium odbywać się będzie z ul. Krotoszyńskiej (droga krajowa) oraz ul. Bractwa Kurkowego. Zarządca drogi krajowej dopuszcza zmianę organizacji ruchu na tym fragmencie drogi krajowej, wyłącznie z fizycznym uniemożliwieniem skrętu w lewo na działkę nr 1245/2, co może wiązać się z poszerzeniem drogi w celu wprowadzenia urządzeń separujących ruch (np. wyniesiona wyspa). Teren ma zapewniony ponadto dostęp do podstawowych sieci uzbrojenia technicznego – wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

zmiana studium nr 12 z 2021r.

Obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą studium odbywać się będzie z istniejących dróg gminnych (Stara Obra) i powiatowych (Sapieżyn) przyległych do poszczególnych nieruchomości. Tereny będą przyłączone do sieci infrastruktury technicznej przebiegającej w drogach. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

zmiana studium nr 13 z 2022r.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium odbywać się będzie z ul. Wierzbowej oraz ul. Benedykta z Koźmina. Układ ten zostanie uzupełniony nowo projektowanymi drogami do obsługi osiedla. Teren ma zapewniony ponadto dostęp do podstawowych sieci uzbrojenia technicznego – wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, sieć gazowa. Sieci te przebiegają w pobliskich ulicach i istnieje możliwość zasilenia obszaru opracowania. Przez zachodnią część terenu przebiega ponadto napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

zmiana studium nr 14 z 2024r.

Wałków:

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium odbywać się będzie z ul. Polnej, która łączy się z drogą krajową nr 15 na istniejącym skrzyżowaniu. Wzdłuż drogi krajowej przebiega sieć energetyczna niskiego napięcia. Pozostałych sieci infrastruktury technicznej nie ma jak na razie doprowadzonych. Doprowadzenie sieci infrastruktury do terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą nie należy jednak do zadań własnych gminy, a inwestorów. Sieci takie zostały doprowadzone do terenu który leży poniżej obszaru zmiany studium (ok. 350 m), na którym prowadzone są prace budowlane związane z realizacją zakładu produkcyjnego.

Czarny Sad:

Sieci infrastruktury technicznej przebiegają w drogach gminnych przyległych do obszarów objętych opracowaniem zmiany studium. W tym przypadku tereny również przeznacza się pod aktywizację gospodarczą, w związku z czym gmina nie ma obowiązku realizacji tych sieci. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z istniejących dróg gminnych, które posiadają włączenia do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach.

Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

Gospodarka odpadami.

zmiana studium nr 2 z 2010 r., nr 4 z 2012 r., nr 5 z 2013 r., nr 6 z 2014r. nr 7 z 2014 r., nr 8 z 2015 r., nr 9 z 2017r., nr 10 z 2018r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

W zakresie gospodarki odpadami na nowych terenach wyznaczonych w studium pod działalność produkcyjno-usługową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługach sportu i rekreacji ustala się obowiązek gromadzenia odpadów z posesji w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi. Wytwarzane odpady ~~muszą~~ powinny podlegać segregacji. Odpady należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz z wojewódzkim planem gospodarki odpadami. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, zagospodarować w pierwszej kolejności w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

W zakresie gospodarki odpadami na terenach przeznaczonych pod eksploatację kruszywa w rejonie Szymanowa (zmiana studium nr 5) ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi. Odpady te muszą być gromadzone poza obszarem eksploatacji, w wydzielonych miejscach, z odpowiednio zabezpieczonym podłożem, które będą następnie odbierane przez licencjonowanych odbiorców do dalszego zagospodarowania zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

Wszelkie produkty z przeróbki kopaliny zostaną w odpowiedni sposób zagospodarowane. W wyniku przeróbki kopaliny nie będzie dochodziło do powstawania jakichkolwiek odpadów.

Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę następować będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Odrowadzanie ścieków.

W zakresie odrowadzenia ścieków komunalnych, obszar przeznaczony pod zabudowę produkcyjno – usługową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną, oraz terenach usług sportu i rekreacji docelowo należy podłączyć do sieci kanalizacyjnej, z odrowadzaniem ścieków do oczyszczalni w Koźminie Wlkp.

W sytuacji kiedy z przyczyn ekonomicznych nie będzie możliwe doprowadzenie sieci kanalizacyjnej, zezwala się na odrowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc wskazanych przez służby gminne. Z chwilą realizacji kanalizacji na przedmiotowym terenie zbiorniki bezodpływowe przewidzieć do likwidacji. W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą musi być ustalony zakaz odrowadzenia ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków, oraz odrowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do rowów melioracyjnych. W zakresie odrowadzania wód opadowych i roztopowych należy ustalić ich docelowe odrowadzanie do sieci kanalizacji

deszczowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci, oraz w oparciu o przepisy odrębne. Tymczasowo wody te należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich, z dopuszczeniem odprowadzania wód z terenów dróg i placów, dachów oraz innych terenów utwardzonych do odbiorników wód deszczowych, wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w ciepło

W związku z realizacją nowej zabudowy, w celu ochrony powietrza atmosferycznego ustala się stosowanie w lokalnych źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe lub płynne i stałe (np. biomasa, drewno ale z wyłączeniem paliw węglowych) oraz wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii. Nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń.

Telekomunikacja

zmiana studium nr 3 z 2011 r. i nr 4 z 2012 r.

Na obszarze objęty zmianą studium obejmującą tereny położone w rejonie miejscowości Odra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Za cel publiczny uważa się m.in. budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie obiektów i urządzeń łączności publicznej. Łącznością publiczną jest natomiast infrastruktura telekomunikacyjna służąca zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu ustawy Prawo telekomunikacyjne. Infrastruktura telekomunikacyjna oznacza urządzenia telekomunikacyjne, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych oraz w szczególności linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji.

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

Na projektowanych nowych terenach rozwojowych obejmujących następujące nieruchomości:

- 1) Biały Dwór dla części działki nr 133,*
- 2) Czarny Sad dla działki nr 101/6,*
- 3) Ludwinów dla działki nr 36 i części działki nr 37 i 38/5,*
- 4) Pogorzałki Wielkie dla działki nr 14/9,*
- 5) Orlinka dla działki nr 24/1,*

planowane są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na działkach tych przewiduje się realizację boisk sportowych, placów zabaw, drewnianych altanek i inne obiekty i urządzenia służące sportowi i rekreacji, na potrzeby lokalnych społeczności.

Na obszarze objętym zmianą studium nr 11 w Koźminie Wlkp. przy ul. Krotoszyńskiej nie są planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan jest jednym z dwóch dokumentów, do uchwalenia których ustawy te obligują samorząd województwa. Drugim dokumentem jest „Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego”. Zadaniem planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest koordynowanie planowania na szczeblu krajowym i miejscowym – lokalnym. Plan ten nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

- jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, z którymi z kolei musi być spójny każdy opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,*
- w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.*

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wpisane do rejestru, oraz zadania samorządu województwa zawarte w programach wojewódzkich. W ramach zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych nie zostały wskazane żadne zadania na terenie gminy Koźmin Wlkp., a jedynie propozycje zadań wśród których dla obszaru objętego zmianą studium można wymienić m.in. :

zmiana studium nr 1 z 2008 r.

w zakresie komunikacji:

- zapewnienie drodze wojewódzkiej nr 438 Borek Wlkp. – Koźmin Wlkp., klasy drogi głównej (G)

w zakresie elektroenergetyki:

- na liniach średniego i niskiego napięcia przewiduje się zdecydowane podejmowanie działań w celu likwidacji zagrożeń związanych ze spadkiem napięcia, oraz występującymi niedoborami dostaw energii elektrycznej. Szczególnie dotyczy to terenów wiejskich położonych w północnej i południowej części Wielkopolski.

Przewiduje się zwiększenie do min. 7,5 % udziału energii elektrycznej pochodzącej z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii w całkowitej rocznej sprzedaży energii elektrycznej. Wszystkie zakłady produkujące tę energię (elektrownie wodne, wiatrowe i słoneczne, zakłady produkujące biogaz, biomasę i biopaliwa oraz zakłady wykorzystujące ciepło geotermalne) poprzez włączenie do krajowego systemu energetycznego wpłyną na poprawę zaopatrzenia regionu.

gospodarka wodna i ochrona wód:

- regulacja rzeki Orli w gminie Kobylin i Koźmin Wlkp. zgodnie z „Programem dla Odry 2006”,
- realizacja zbiornika retencyjnego „Unisław”,
- działania na rzecz ochrony wód w ramach „Związku gmin zlewni górnej Baryczy” będącego ponadlokalnym zadaniem zespołów gmin, w którym uczestniczą również gminy powiatu krotoszyńskiego: Krotoszyn, Rozdrażew, Sulmierzyce, Zduny; ponadto gmina Koźmin Wlkp. wchodzi w skład „Związku gmin dorzecza Warty”,

– zlewnia Baryczy na terenie całej gminy Koźmin Wlkp. jako obszar szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona.

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

Dla obszarów objętych zmianą studium obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikał m.in. z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w sytuacji gdy zostanie utworzony park kulturowy, którego celem jest ochrona krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości będą każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Można przyjąć że przeprowadzanie podziałów oraz scaleń nieruchomości będzie dokonywane w sytuacji gdy istniejąca powierzchnia działki według granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi i infrastruktury, uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych celów i zadań.

Dla obszarów objętych zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Obszary przestrzeni publicznej zostaną określone na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązkowe stanie się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianą studium nr 14 z 2024r. w Czarnym Sadzie. Występują tutaj grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

Plany miejscowe sporządzać się będzie w zależności od potrzeb dla terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową. Wszystkie z ww. terenów na których będą występowały we fragmentach grunty rolne klasy bonitacyjnej IV III i wyższej, lub tereny leśne przekraczające określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych powierzchnie będą wymagały uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

zmiana studium nr 4 z 2012 r.

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium obowiązuje "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Koźminie Wlkp. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Łączną, Poznańską, Kopernika i torem kolejowym" zatwierdzony Uchwałą nr XIII/105/08 Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp. z dnia 28 marca 2008 r. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina zamierza dokonać zmiany ww. planu na obszarze działek nr 383, 384, 387/2 oraz 2499 i przeznaczyć grunty na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

zmiana studium nr 6 z 2014 r.

W związku z wyznaczeniem w studium terenu przeznaczonego pod aktywizację gospodarczą, oraz gospodarowania odpadami w rejonie Wałkowa, gmina zamierza opracować dla ww. terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określający szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu.

zmiana studium nr 7 z 2014 r.

Jak dotąd dla przedmiotowego obszaru położonego w Mokronosie nie był uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina zamierza sporządzić plan, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

zmiana studium nr 8 z 2015 r.

Jak dotąd dla przedmiotowego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sapieżyn nie był uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina zamierza sporządzić plan, z przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny z zabudową usługową.

zmiana studium nr 9 z 2017r.

Na terenach objętych zmianą studium z 2017 r. na których występują grunty rolne klasy III niezbędne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dzięki którym zostanie zmienione przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

zmiana studium nr 10 z 2018 r.

Na terenie działki nr 36/7 obrębie geodezyjnym Stara Obra nie był uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina zamierza sporządzić plan, z przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny z zabudową usługową.

zmiana studium nr 11 z 2019 r.

Na terenie objętym zmianą studium w Koźminie Wlkp. przy ul. Krotoszyńskiej nie był uchwalony jak dotąd miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gmina zamierza sporządzić plan, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z zabudową usługową. Dzięki opracowaniu planu możliwe będzie również uzyskanie zgody na odlesienie części terenu położonego przy ul. Krotoszyńskiej dla którego planowane są nowe inwestycje związane z funkcją usługową.

zmiana studium nr 12 z 2021 r.

Na terenie działki nr 37/1 obrębie geodezyjnym Stara Obra nie był uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina zamierza sporządzić plan, z przeznaczeniem terenu pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny z zabudową usługową.

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium w Sapieżynie obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Obra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia” z 2012r. zgodnie z którym teren jest przeznaczony pod uprawy polowe i sadownicze. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zamierza się dokonać częściowej zmiany ww. planu.

zmiana studium nr 13 z 2022 r.

Dla terenu objętego zmianą studium zlokalizowanego przy ul. Wierzbowej w Koźminie Wlkp. planowane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planem zostanie objęta całość terenu, którego powierzchnia wynosi ok. 7,9 ha, co pozwoli na jego kompleksowe zainwestowanie z zapewnieniem połączeń komunikacyjnych terenów sąsiednich. Grunty rolne znajdujące się na obszarze opracowania nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ położone są w całości w granicach miasta.

zmiana studium nr 14 z 2024 r.

Konieczne stanie się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianą studium nr 14 z 2024r. w Czarnym Sadzie. Występują tutaj grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

zmiana studium nr 9 z 2017r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r.

Nie dotyczy.

zmiana studium nr 12 z 2021r.

Postuluje się zachowanie istniejącego fragmentu lasu na terenie objętym opracowaniem w Starej Obrze.

zmiana studium nr 14 z 2024r.

Dla obszarów objętych zmianą studium w Wałkowie oraz Czarnym Sadzie planuje się zmianę przeznaczenia gruntów użytkowanych dotąd rolniczo, na cele nierolnicze.

12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne, oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny.

Podczas prowadzonej eksploatacji kruszywa na wyznaczonym w zmianie studium nr 5 obszarze i terenie górniczym PG należy zachować odpowiednie filary ochronne od drogi i lasu, ustalone na podstawie warunków koncesji oraz przepisów odrębnych.

14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

zmiana studium nr 9 z 2017r., nr 10 z 2018r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

Nie dotyczy.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Po zakończeniu eksploatacji złoża w rejonie wsi Szymanów należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu, zgodnie z warunkami koncesji i przepisami odrębnymi.

zmiana studium nr 9 z 2017r.

Nie dotyczy.

zmiana studium nr 10 z 2018r.

Częściowo na terenie działki nr 36/7 w latach 60 – tych była prowadzona eksploatacja kruszywa naturalnego, w związku z czym na terenie tym znajdują się doły powyrobowiskowe. W celu wykorzystania terenu określonego w studium na cele prowadzenia działalności produkcyjnej czy usługowej, niezbędna stanie się rekultywacja terenu, obejmująca m.in. właściwe profilowanie terenu.

zmiana studium nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

Nie dotyczy.

16. Obszary zdegradowane.

zmiana studium nr 9 z 2017r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

Nie dotyczy.

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

zmiana studium nr 9 z 2017r., nr 10 z 2018r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

Nie dotyczy.

18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

zmiana studium nr 9 z 2017r., nr 10 z 2018r., nr 11 z 2019r., nr 12 z 2021r., nr 13 z 2022r., nr 14 z 2024r.

Nie dotyczy.

19. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.

Opracowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. jest opracowaniem strategicznym, pozwalającym dalej rozwijać nowe formy zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana studium mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią” systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W zmianie studium wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod rozwój elektrowni wiatrowych, zlokalizowane w zachodniej części gminy, oraz w zmianie studium z 2011 r. w części wschodniej w rejonie miejscowości Obra Nowa, Wałków, Borzęcice, Sapieżyn, Orla, Cegielnia. W związku z rosnącym zainteresowaniem na prowadzenia tego typu działalności, oraz wymogami unijnymi nakazującymi zwiększanie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych, konieczne stało się wprowadzenie zmian do dotychczas obowiązującego dokumentu, który nie przewidywał takich możliwości. Nowe tereny przeznaczone dla lokalizacji elektrowni

wyznaczono na dużych, otwartych terenach rolniczych. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uszczegółowione zostaną lokalizacje wież elektrowni z zachowaniem bezpiecznych odległości od zabudowań przeznaczonych na pobyt ludzi.

W studium wyznaczono również nowy obszar z przeznaczeniem pod aktywizację gospodarczą, w mieście Koźmin Wlkp. (zmiana nr 2 z 2010 r.)

W zmianie studium nr 4 z 2012 r. na obszarze położonym przy ul. Kopernika w mieście Koźmin Wlkp. dokonano zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy usługowej na cele budownictwa mieszkaniowo-usługowego. Od momentu uchwalenia planu na tym terenie w 2008 r. okazało się że wskazane byłoby również dopuszczenie możliwości na tym terenie również realizacji zabudowy mieszkaniowej. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz bloki wielorodzinne.

Zmiana studium nr 5 z 2013 r. umożliwi prowadzenie powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, z obszaru na którym występują takie złoża. Obszar ten znajduje się poza zabudowaniami wsi, na skraju lasu. Po zakończonej eksploatacji teren musi być zrekultywowany i przeznaczony np. pod zalesienie lub zbiornik wodny.

W zmianie studium nr 6 z 2014 r. wyznaczono teren aktywizacji gospodarczej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem P/U/O. Opracowaniem objęto obszar położony przy drodze krajowej nr 15 w rejonie Wałkowa. Zmiana przeznaczenia terenu jest związana z zamierzeniami związanymi z budową zakładu zagospodarowania odpadów, oraz aktywizacji gospodarczej tej części gminy.

Zmiana studium nr 7 z 2014 r. pozwoli na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w centralnej części wsi Mokronos, w sąsiedztwie terenów już zabudowanych.

Zmiana studium nr 8 z 2015 r. pozwoli na realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową, w sąsiedztwie terenów już zabudowanych. Na sąsiedniej działce znajduje się zakład produkcyjny, który w związku z rozwojem działalności wymaga poszerzenia terenu.

Ustalenia zmiany studium nr 9 z 2017 r. pozwolą na realizację urządzeń i obiektów służących sportowi i rekreacji na terenach wiejskich w obrębie geodezyjnym Biały Dwór, Czarny Sad, Ludwinów, Pogorzałki Wielkie, oraz Orlinka.

Gmina przystąpiła do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, których celem jest wyznaczenie terenów przewidzianych dla realizacji inwestycji celu publicznego, o znaczeniu lokalnym. Dla części z tych terenów konieczne stało się wprowadzenie zmian w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na części terenów znajdują się już świetlice wiejskie czy miejsca służące rekreacji. Na pozostałych fragmentach planuje się utworzyć place zabaw, boiska sportowe, drewniane altany, czy też rozbudowy istniejących świetlic. W Gałązkach, Orli i Wrotkowie planowane są również budynki dla Ochotniczych Straży Pożarnych. Tak więc wszystkie z powyższych inwestycji będą służyły lokalnym społecznościom. Tereny mają zapewnioną dostępność komunikacyjną z istniejących dróg, oraz możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto nowy kierunek rozwojowy w Sapieżynie – P/U przyczyni się do możliwości rozwoju obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową, w sąsiedztwie terenów już zabudowanych. Na sąsiedniej działce znajduje się zakład produkcyjny, który w związku z rozwojem działalności wymaga poszerzenia terenu.

Przeprowadzona zmiana studium z 2018r. dla terenu położonego w Starej Obrze umożliwi w przyszłości aktywizację gospodarczą terenu. Aktualnie teren ten stanowi nieużytek.

Do Urzędu Miejskiego w 2018r. wpłynął wniosek właścicieli gruntów położonych w Koźminie Wlkp. przy ul. Krotoszyńskiej z prośbą o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację w tym miejscu dalszej zabudowy usługowej wraz z możliwością budowy domu jednorodzinnego. Teren jest już częściowo zainwestowany – znajduje się tutaj obiekt usługowy – hotel wraz z restauracją. W dotychczasowym studium teren był przewidziany do rozwoju zabudowy usługowej. W związku z powyższym zdecydowane się do opracowania zmiany studium, które umożliwi w dalszej kolejności sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaprojektowane kierunki rozwoju gminy uwzględniają jej predyspozycje i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W odniesieniu do przeprowadzanych zmian studium obejmujących tereny w Starej Obrze i Sapieżynie (zmiana z 2021r.), to wynikają one z aktualnych potrzeb rozwojowych w tych częściach gminy Koźmin Wlkp. W Starej Obrze prowadzone prace mają na celu umożliwienie poszerzenia terenu aktywizacji gospodarczej. Obszar ten jest zlokalizowany w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego oraz terenu wyznaczonego w planie pod aktywizację gospodarczą. Na terenie objętym planem prowadzone są prace związane z zagospodarowaniem terenu.

Z kolei zmiana studium i w późniejszym czasie planu zagospodarowania przestrzennego w Sapieżynie, przyczyni się do możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych.

Obszar opracowania zmiany studium nr 13 z 2022r. obejmuje teren o powierzchni ok. 7,9 ha, położony przy ul. Wierzbowej w Koźminie Wlkp. Celem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenu aktywizacji gospodarczej na zabudowę mieszkaniową z usługami. Od momentu uchwalenia studium w 2000r. nie było zainteresowania dla prowadzenia tego rodzaju działalności, w związku z czym zdecydowano się na powiększenie terenów mieszkaniowych. Obszar ten będzie stanowić zatem kontynuację terenów zabudowy mieszkaniowej tej części miasta.

zmiana studium nr 14 z 2024r.

Obszary opracowania obejmują część działki nr 101/15 oraz działkę nr 98/19, które są położone w Czarnym Sadzie. Nieruchomości te sąsiadują z drogą krajową nr 15. W związku z istniejącym zapotrzebowaniem oraz złożonym wnioskami zdecydowano się na opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym umożliwiono przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą. Nieruchomości te usytuowane są pomiędzy zabudowaniami wsi Czarny Sad, a drogą krajową nr 15. Uciążliwości związane z ruchem samochodowym (hałas, spaliny) predysponują analizowane tereny do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, a nie np. mieszkaniowej. Grunty rolne nie stanowią zwartych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Rozpatrywane nieruchomości mają zapewniony

bezpośredni dostęp do dróg gminnych, i są położone w ramach zwartych obszarów rozwojowych miejscowości.

Również w przypadku terenu w Wałkowie do opracowania zmiany studium doszło w związku z potrzebą wyznaczenia nowych terenów aktywizacji gospodarczej w sąsiedztwie drogi krajowej. Firma działająca już w gminie Jarocin rozpoczęła inwestycje na terenie położonym przy granicy z gminą Koźmin Wlkp. Na działkach o nr ewid. 81/8, 81/14, 81/13 w obrębie Golina, gm. Jarocin rozpoczęła się już budowa obiektu biurowego wraz z halą produkcyjno-magazynową. Jednocześnie zwrócono się z wnioskiem o umożliwienie realizacji dalszych inwestycji, w związku z rozwojem firmy na sąsiedniej działce nr 2 w obrębie Wałków. Na działce tej występują głównie grunty klasy V i VI mało przydatne dla rolnictwa. Teren może być obsługiwany z ul. Polnej, która posiada włączenie do drogi krajowej. W sąsiedztwie realizowane są już hale produkcyjne, a nowo wyznaczony w studium teren stanowi kontynuację terenów inwestycyjnych znajdujących się na styku gminy Koźmin Wlkp. i Jarocin.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

GMINA KOŹMIN WIELKOPOLSKI

wraz z aneksem

Koźmin Wlkp. 2017

Spis treści:

1.	WSTĘP.....	3
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY – CZYNNIKI DETERMINUJĄCE ROZWÓJ I BARIERY ROZWOJU.....	3
3.	PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I JEJ DYNAMIKA ROZWOJU.....	7
	3.1. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNO-USŁUGOWA	7
	3.2. ROLNICTWO	8
4.	WARUNKI MIESZKANIOWE	11
5.	DANE DEMOGRAFICZNE	14
6.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	20
7.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	22
8.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.	27
9.	PODSUMOWANIE	35

1. WSTĘP.

Na potrzeby sporządzanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp. został sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podczas prowadzenia prac planistycznych związanych z określeniem bilansu terenów najpierw zostały określone uwarunkowania, które występują na terenie gminy Koźmin Wlkp., i mają jednocześnie wpływ na możliwości dalszego jej rozwoju przestrzennego. W części tekstowej studium w dziale poświęconym uwarunkowaniom, oraz na rysunku studium – plansza uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione informacje obejmujące dane ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, kulturowe które stały się częścią składową prac analitycznych pozwalających na określenie zapotrzebowania gminy na nowe tereny rozwojowe. W dalszej części prac projektowych brano pod uwagę tereny, które są już objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, oraz tereny dla których przystąpiono do opracowania takich planów. Analizie zostały poddane również decyzje o warunkach zabudowy, jakie zostały wydawane na terenie gminy Koźmin Wlkp. W toku pozyskiwania i dalszej analizy powyższych materiałów można było określić zapotrzebowanie na dalszy rozwój przestrzenny gminy, w odniesieniu do różnych kategorii zagospodarowania terenu.

Na potrzeby sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje się bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans stanowi podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy.

Dokonując bilansu kolejno:

1) *formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

4) *porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2) i 3), a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1):*

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3),

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3), maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2) i 3), oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4) lit. a), poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5) lit. b), przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5) lit. a), dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej;

7) działania, o których mowa, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium;

8) określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), bierze się pod uwagę:

a) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

b) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Prace analityczne, których zadaniem było określenie możliwości gminy w zakresie kreowania rozwoju przestrzennego odbywały się w różnych formach, i obejmowały m.in.:

- badanie danych statystycznych i materiałów wejściowych,
- przegląd dostępnych materiałów kartograficznych,
- przeprowadzenie inwentaryzacji terenu,
- analizie porównawczej dostępnych materiałów planistycznych tj. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” uchwalonego w 2000r. ze zm., miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- prezentacje i spotkania z przedstawicielami Urzędu Gminy podczas których rozpatrywano różne aspekty życia społeczno-gospodarczego, uwarunkowania środowiskowe, kulturowe czy też możliwości finansowe gminy, których celem było wskazanie potrzeb gminy w zakresie jej rozwoju przestrzennego,
- badania własne wykonywane w ramach zespołu projektowego.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY – CZYNNIKI DETERMINUJĄCE ROZWÓJ I BARIERY ROZWOJU.

Uwarunkowania rozwoju gminy Koźmin Wlkp. wynikają z funkcjonowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, zachodzących przemian w sferach: społecznej, gospodarczej i infrastruktury technicznej. Rozwój gminy traktuje się jako efekt prowadzenia gospodarki lokalnej, czyli określony stan rzeczywistości społeczno-gospodarczej gminy. Podstawę analizy rozwoju lokalnego gminy stanowi charakterystyka uwarunkowań, wśród których wyróżnia się możliwości gminy determinujące rozwój społeczno-gospodarczy.

Możliwości rozwoju gminy oparte są przede wszystkim na:

- uwarunkowaniach przyrodniczych - czyste środowisko naturalne, kompleksy leśne,
- dużych arealach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o znacznym udziale gleb dobrych klas bonitacyjnych,
- rozwiniętym rolnictwie,
- rozwiniętej działalności usługowej i produkcyjnej skupionej przede wszystkim w rejonie miasta,
- rozwiniętym układzie komunikacyjnym gminy, opartym o drogę krajową nr 15, drogę wojewódzką nr 438 oraz linię kolejową Jarocin - Krotoszyn ze stacją w Koźminie Wlkp.
- sąsiedztwem większych ośrodków miejskich – Poznań, Kalisz, Krotoszyn.

Potrzeby gminy związane są głównie z likwidowaniem głównych ograniczeń rozwoju:

W zakresie jakości życia mieszkańców i demografii:

- migracje młodych ludzi do większych miast,
- poziom wyposażenia w usługi mniejszych ośrodków,
- niż demograficzny,
- duże natężenie ruchu na drodze krajowej i wojewódzkiej i związane z tym uciążliwości przede wszystkim dla mieszkańców Koźmina Wlkp., Wałkowa, Borzęciczek i Gałązek

W zakresie mieszkalnictwa:

- niski standard niektórych obiektów,
- dalszy rozwój mieszkalnictwa prywatnego, komunalnego i socjalnego,
- niezadawalający stan techniczny niektórych lokali.

W zakresie aktywności gospodarczej:

- duża liczba małych podmiotów gospodarczych,
- dalsze pozyskiwanie nowych inwestorów, wraz z ofertą inwestycyjną

W zakresie rolnictwa:

- wprowadzanie możliwości rozwoju działalności usługowej na terenach wiejskich,
- współpraca z instytucjami pracującymi na rzecz rolnictwa.

W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- brak w pełni rozwiniętej sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowniczej,
- realizacja wschodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej,
- niska jakość nawierzchni niektórych dróg na terenie gminy,
- bariery liniowe utrudniające zagospodarowanie gminy w postaci linii kolejowej i drogi krajowej.

Czynniki zewnętrzne i finansowe:

- zbyt dużo zadań nakładanych na samorząd gminny w stosunku do przekazywanych środków finansowych,
- stan możliwości finansowych gminy.

Możliwości rozwoju gminy są związane z czynnikami rozwojowymi:

W zakresie jakości życia mieszkańców i demografii

- wysoki poziom czynności zawodowej mieszkańców,
- nieskażone środowisko naturalne,
- oferta terenów mieszkaniowych i usługowych

W zakresie mieszkalnictwa

- relatywnie dobre standardy zamieszkania – korzystne wskaźniki mieszkaniowe w przeliczeniu na mieszkańca,
- rezerwy terenów pod rozwój budownictwa,
- opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W zakresie aktywności gospodarczej

- dynamika rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw,
- zaplecze dla rozwoju przemysłu rolnego,
- duży potencjał i zasoby siły roboczej,
- oferta terenów pod nowe inwestycje,
- tendencje sprzyjające rozwojowi małych i średnich, elastycznych, dobrze przystosowanych do zmieniających się warunków gospodarczych

przedsiębiorstw.

W zakresie rolnictwa

- tradycje rolnicze gminy,
- duże obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o dobrych klasach gleb,
- dobrze rozwinięte rolnictwo, w tym hodowla zwierząt
- arealy łąk i pastwisk.

W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- systematyczny rozwój infrastruktury gminnej,
- wykształcony układ komunikacyjny, który podlega dalszej rozbudowie i remontom.

Podsumowanie:

Czynniki przyczyniające się do rozwoju Koźmina Wlkp. uwzględniają naturalne tendencje rozwojowe i lokalne tradycje, wartości i predyspozycje środowiska przyrodniczego, a także czynniki społeczne i gospodarcze. Działania na rzecz rozwoju gminy powinny zmierzać w kierunku:

- 1) systematycznego likwidowania głównych barier rozwoju, takich jak:
 - niedorozwój infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie sieci kanalizacyjnej i gazowniczej,
 - bezrobocie,
 - stopień wyposażenia w usługi podstawowe oraz wyższego rzędu,
- 2) podkreślenia i dalszego rozwoju wszystkich walorów gminy, głównie w sferze rolnictwa, usług, nieuciążliwego przemysłu.

Identyfikacja podstawowych zagadnień do rozwiązania.

- 1) zapewnienie przestrzennych podstaw rozwoju przedsiębiorczości w celu zwiększenia koniunktury gospodarczej gminy,
- 2) rozwijanie infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie kanalizacji i dalszej gazyfikacji gminy,
- 3) rozwój usług oświaty (wyposażenie szkół, pomoce naukowe, modernizacja obiektów),
- 4) rozwój usług zdrowia,
- 5) rozwój usług kultury i sportu, szczególnie na terenach wiejskich, w celu zapewnienia atrakcyjnego programu dla mieszkańców gminy i przybyszów z zewnątrz w szczególności dzieci i młodzieży (ograniczenie patologii społecznych),
- 6) ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 7) przygotowanie oferty terenów inwestycyjnych,
- 8) rozwój drobnej wytwórczości,
- 9) działania zmierzające do zwiększenia potencjału przedsiębiorczości w gminie.

Gmina jako lokalny terytorialny system społeczny wykazuje wewnętrzną złożoność systemową. Jest nadsystemem składającym się z różnorodnych systemów. Jednym z nich są systemy funkcjonalne będące przejawem społecznego podziału pracy powstałego w toku rozwoju społecznego. Występują na trzech poziomach złożoności w postaci systemów: sektorowych (tj. ekonomicznego, kultury i politycznego), organizacji działalności zespołowej oraz materialno-technicznych.

Systemy sektorowe - ekonomiczny, kultury i polityczny (lub gospodarka, kultura i polityka) jako podstawowe człony podziału funkcjonalnego społeczeństwa i jego integracji są głównymi podsystemami funkcjonalnymi gminy. Ich elementarnymi składnikami są aktywne jednostki ludzkie wchodzące w skład mieszkańców gminy. Każdy z systemów sektorowych jest utworzony przez dominującą aktywność jednostek stanowiącą jeden z trzech rodzajów działalności: produkowania dóbr materialnych i usług (gospodarka), działalności kulturalnej i działalności kontrolno-organizacyjnej. Ich złożonymi składnikami są systemy organizacji działalności zespołowej (ekonomiczne, kultury i polityczne), w skład których z kolei wchodzi systemy materialno-techniczne.

Wszystkie systemy sektorowe posiadają to samo otoczenie wewnętrzne, na które składa się środowisko przyrodnicze i materialno-techniczne. Żaden system sektorowy nie może działać w oderwaniu od otoczenia materialnego. Otoczenie zewnętrzne systemów sektorowych gminy stanowią systemy sektorowe tego samego szczebla (tj. lokalnego - gminy sąsiadujące) oraz wyższego rzędu (tj. przede wszystkim regionu, w przypadku Koźmina Wlkp. - regionu Wielkopolski), w którego skład wchodzi gmina. Struktura relacyjna systemów sektorowych to zarówno powiązania ich składników, jak i oddziaływania zachodzące między nimi oraz otoczeniem. Są to przede wszystkim powiązania społeczne międzysystemowe: ekonomiczne, kulturowe i polityczne stanowiące główne rodzaje działalności o charakterze systemotwórczym oraz ich kombinacje.

Podstawowe znaczenie dla rozwoju gminy Koźmin Wlkp. posiada podsystem ekonomiczny, który kształtują ludzie uprawiający działalność gospodarczą ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb materialnych poprzez produkcję dóbr i usług. Gospodarka odgrywa nadrzędną rolę w stosunku do pozostałych systemów (tj. kultury i polityki).

3. PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I JEJ DYNAMIKA ROZWOJU.

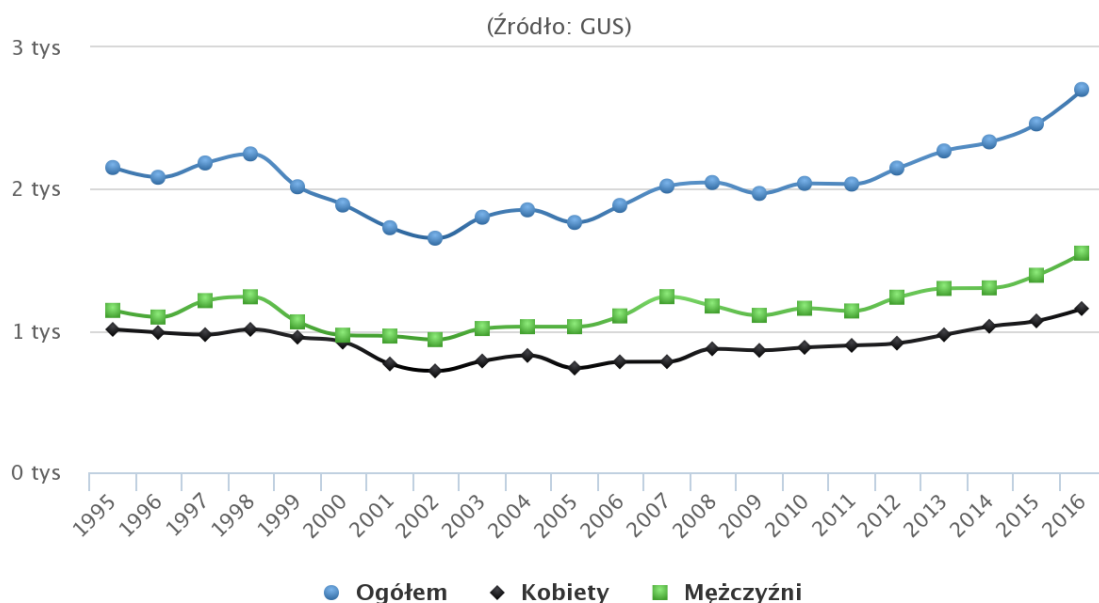
3.1. Działalność produkcyjno-usługowa

Działalność produkcyjna w gminie nie odgrywa dominującej roli, jednak obserwuje się systematyczny wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Na przestrzeni minionych lat obserwuje się stałą tendencję wzrostową liczby podmiotów gospodarczych. W roku 2016 zarejestrowanych było ogółem 1165 podmiotów gospodarczych. Z tego w sektorze rolniczym działało 81 podmiotów, w przemyśle 157, i w budownictwie 182 podmioty. W 1996 roku działalność gospodarczą prowadziły 733 zakłady (z tego 563 w mieście), także na przestrzeni minionych lat obserwuje się znaczny wzrost – 58%.

Działalność gospodarcza w gminie oparta jest przede wszystkim o produkcję rolno – hodowlaną oraz działalność produkcyjno-usługową. Na terenie Koźmina Wlkp. obserwuje się rozwój małej i średniej przedsiębiorczości, w przeważającej części są to indywidualne podmioty gospodarcze, które reprezentują różne branże, z przewagą firm zajmujących się usługami, handlem i gastronomią. Małe i średnie przedsiębiorstwa stanowią tutaj siłę napędową gospodarki, ponieważ łatwiej i szybciej reagują na zmiany, generują miejsca pracy, wykorzystują rozmaite nisze rynkowe, a także innowacyjne oraz wyrównują różnice regionalne w rozwoju ekonomicznym.

Struktura zatrudnienia: 28,7% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Koźmin Wielkopolski pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 37,1% w przemyśle i budownictwie, a 16,5% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Liczba pracujących według płci w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 1995 – 2016



www.polskawliczbach.pl

Po okresie transformacji ustrojowej na początku lat 90-tych systematycznie wzrasta liczba pracujących na terenie gminy. I w roku 2016 było to już 2703 osoby, podczas gdy w 2002r. odnotowano najniższą liczbę – zaledwie 1653 osób pracujących, co oznacza wzrost o 63%.

W roku 2020 odnotowano już 2788 osób pracujących, z tego mężczyźni 1625 i kobiety 1163.

W związku z przedstawionymi powyżej wskaźnikami należy zadbać o dalszy rozwój podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy, i zabezpieczyć niezbędne tereny rozwojowe. W perspektywie kolejnych 30 lat będzie występowało zapotrzebowanie dla prowadzenia tego rodzaju działalności. Obszary te

powinny umożliwiać rozwój już prowadzonych działalności, jak i zabezpieczać nowe tereny inwestycyjne.

3.2. Rolnictwo

Gmina Koźmin Wlkp. jest gminą o charakterze rolniczym, posiada dobre warunki przyrodnicze i cechuje się wysokim odsetkiem terenów rolniczych (81 %). Z tego większość gruntów rolnych należy do sektora prywatnego. W gminie można wyróżnić dwa typy krajobrazu rolniczego: krajobraz wsi „pegeerowskiej” o charakterze monokulturowym i wielkoprzestrzennym oraz wieś indywidualną o mozaikowym układzie pól. Użytki rolne występujące w obu typach krajobrazu charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem wartości rolniczych. W gminie przeważają kompleksy dobrych i bardzo dobrych gleb, które stanowią łącznie ponad 60 % ogółu powierzchni gruntów ornych gminy. Gmina Koźmin Wlkp. posiada bardzo dobre warunki agroekologiczne. Wskazuje to na duże możliwości dla rozwoju gospodarki rolnej w gminie. Korzystne położenie gminy w pobliżu aglomeracji poznańskiej, miasta Wrocławia czy Kalisza powoduje, że gmina posiada rynek zbytu na produkty rolne.

W zasiewach czołową pozycję stanowią zboża. Znaczne obszary zajmują także uprawy roślin przemysłowych i pastewnych, rozwinięte jest również sadownictwo.

Czynnikami determinującymi rozwój rolnictwa w gminie Koźmin Wlkp. są przede wszystkim:

- warunki przyrodnicze i stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- rolniczy charakter gminy,
- dobre bonitacyjnie gleby,
- rozdrobnienie wielu gospodarstw rolnych,
- stałe zapotrzebowanie na produkty rolne i rynki zbytu.

Z ogólnej powierzchni gminy grunty rolne zajmują 81 %, lasy 6 %, łąki i pastwiska 8 %, sady 4%, inne (rowy, drogi itp.) 1 %. Warunki glebowe Równiny Koźmińskiej (Płyty Krotoszyńskiej) są dość wyrównane. Żyzne gleby wytworzone są z ilów plioceńskich przykrytych cienką warstwą utworów polodowcowych. Dominującym procesem glebowym w całej Dzielnicy Krotoszyńskiej jest proces brunatnienia.

Na terenach rolniczych gminy dominują gleby stanowiące kompleks drugi (pszenny dobry), przy znacznym udziale kompleksu żytniego bardzo dobrego. Współczynnik bonitacji gleb jest wysoki i wynosi 1,13 (należy do najwyższych na terenie woj. wielkopolskiego); dominuje intensywna produkcja roślin przemysłowych (buraki cukrowe, rzepak) oraz zbóż (pszenica, jęczmień). Bonitacja gleb: II - 42 %, IIIa - 28 %, IIIb – 15 %, IVa - 3 %, IVb - 8 %, V - 3 %, VI - 1 %.

Na obszarze gminy przeważają gleby lekkie do uprawy mechanicznej (ponad 68,8 % ogólnego obszaru gruntów ornych); brak jest gleb ciężkich i bardzo ciężkich. Około 137,5 ha gleb na terenie gminy położonych jest na zboczach. Gleby te ze względu na mocny skład mechaniczny oraz wadliwe położenie są trudne do uprawy.

Na gruntach ornych występują następujące główne typy i podtypy gleb: brunatne właściwe, pseudobielicowe, brunatne wylugowane, czarne ziemie właściwe. Przeważają

głównie bardzo żyzne *gleby brunatne właściwe*, utworzone z glin zwałowych. W wierzchnich warstwach wykazują one glinę lekką, niżej średnią. Występują na terenach płaskich lub lekko falistych, posiadają uregulowane stosunki wodne, są łatwe do uprawy. Zaliczone one zostały do kompleksu pszennego dobrego. Gleby o podobnej budowie i składzie mechanicznym zaliczono do kompleksu 3 (pszenny wadliwy). Wadliwość tych gleb wywołana jest położeniem, powodującym że w glebach tych występują okresowe niedobory wilgoci.

Gleby brunatne wylugowane utworzone z glin zwałowych płytko spiaszczonych i posiadające w wierzchnich warstwach piasek gliniasty lekki zaliczono do kompleksu czwartego żytniego (żytnio-ziemniaczanego) bardzo dobrego (pszemno-żytniego). Gleby te posiadają dobrze wykształcony poziom próchniczny oraz właściwe stosunki wodne. W wyniku odpowiedniego nawożenia i właściwych zabiegów agrotechnicznych gleby te osiągają wyższy stopień kultury, co daje możliwość uprawy roślin podobnie jak w kompleksach pszennych. Gleby w tym samym typie lecz utworzone z piasku gliniastego lekkiego podścielonego średnio głęboką gliną lekką zaliczono do kompleksu piątego żytniego (żytnio-ziemniaczanego) dobrego. Gleby te są na ogół wrażliwe na suszę i mniej zasobne w składniki pokarmowe. W typie tym występują również słabsze gleby utworzone z piasków słabogliniastych, podścielonych średnio głęboko i głęboko gliną lekką lub piaskiem luźnym; zaliczono je do kompleksu szóstego żytniego (żytnio-ziemniaczanego) słabego. Gleby te są zbyt przepuszczalne, okresowo za suche i ubogie w składniki pokarmowe. Najsłabsze gleby utworzone z brunatnych wylugowanych utworzone z piasków luźnych lub słabogliniastych podścielonych płytko piaskiem luźnym zaliczono do kompleksu siódmego żytnio-lubinowego. Gleby te są trwale za suche i ubogie w składniki pokarmowe.

Gleby pseudobielicowe zajmują niewielki obszar gruntów ornych; wydzielono na nich kompleksy glebowe drugi, czwarty, piąty i szósty. Charakteryzują się one podobnym do gleb brunatnych składem chemicznym i przydatnością rolniczą.

Czarne ziemie właściwe zajmują niewielką powierzchnię. Powstały one z utworów zwałowych i wodno-lodowcowych w warunkach okresowego uwilgotnienia. Czarne ziemie utworzone z węglanowych glin zwałowych występujące w dobrych warunkach przyrodniczych zaliczono do kompleksu drugiego. Podobne gleby pod względem składu mechanicznego lecz położone w niekorzystnych warunkach przyrodniczych (okresowo podmokłe) zaliczono do kompleksu ósmego (zbożowo-pastewnego) kośnego. Cechą charakterystyczną gleb tego kompleksu jest zwięzłość warstwy wierzchniej i trwała lub okresowa podmokłość. Pozostałe czarne ziemie właściwe i zdegradowane utworzone z piasków gliniastych lekkich i słabogliniastych na różnych podłożach i także okresowo podmokłe zaliczono do kompleksu dziewiątego (zbożowo-pastewnego) słabego.

Kompleks drugi pszenny dobry. Gleby zajmują 8533,8 ha (68 % gruntów ornych gminy). Większe powierzchnie tego kompleksu występują we wsiach: Staniew, Czarny Sad, Tatary, Lipowiec.

W skład wchodzi *gleby pseudobielicowe, brunatne właściwe, brunatne wylugowane i czarne ziemie właściwe*. Przeważają ***gleby brunatne***. Gleby są przewiewne,

o strukturze gruzełkowej, dostatecznej pojemności wodnej, na ogół średniej zawartości próchnicy, pH słabo kwaśne. Stosunki wodno-powietrzne właściwe, w okresach większych opadów może wystąpić przejściowo nadmierne uwilgotnienie.

Kompleks czwarty żytni (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry. Gleby zajmują 1503,0 ha (12,0% gruntów ornych gminy). Większe powierzchnie tego kompleksu, spotykanego na terenie całej gminy, występują we wsiach: Sapieżyn, Szymanów, Cegielnia, Borzęcice. Dominują **gleby pseudobielicowe** wytworzone z gliny zwałowej lub z piasków naglinowych. Z tych samych utworów wytworzone zostały czarne ziemie właściwe i zdegradowane. Gleby są przewiewne, przepuszczalne o strukturze gruzełkowej, właściwym uwilgotnieniu. Ogólnie mała zawartość próchnicy, pH lekko kwaśne.

Kompleks piąty żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry. Gleby zajmują 684,9 ha (5,5 % gruntów ornych). Większe powierzchnie tego kompleksu, spotykanego na terenie całej gminy, występują we wsiach: Borzęcice, Sapieżyn, Skałów. W skład kompleksu wchodzi **gleby pseudobielicowe** i **gleby brunatne wylugowane** wytworzone z piasków gliniastych lekkich i słabogliniastych lub podścielonych średnio głęboko gliną lekką. Gleby o strukturze drobnogruzełkowej, bardzo wrażliwe na suszę w różnych okresach sezonu wegetacyjnego. Odznaczają się małą zawartością próchnicy i średnią pojemnością wodną. Przeważnie okresowo za suche.

Kompleks szósty żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby. Gleby zajmują 113,7 ha, tj. 8,9 % gruntów ornych. Większe powierzchnie występują we wsiach Sapieżyn, Borzęcice, Wrotków. Przeważają **gleby brunatne wylugowane** i **pseudobielicowe**. Gleby te są wytworzone z piasków słabogliniastych podścielonych głęboko piaskiem luźnym lub gliną. Gleby są nadmiernie przepuszczalne o słabej strukturze wierzchnich warstw, złej pojemności wodnej, małej zawartości próchnicy, pH kwaśne lub słabo kwaśne. Gleby okresowo za suche.

Kompleks siódmy żytnio-lubinowy. Gleby zajmują 404,0 ha, tj. 3,2 % gruntów ornych. Większe powierzchnie tego kompleksu występują we wsi Orli. W kompleksie tym występują głównie **gleby brunatne wylugowane** wytworzone z piasków słabogliniastych podścielonych płytko piaskami luźnymi. Gleby nadmiernie przepuszczalne, o złej pojemności wodnej. Zawartość próchnicy bardzo mała, pH kwaśne lub zbliżone do kwaśnego. Gleby stale za suche.

Użytki zielone występują głównie w dolinach cieków odwadniających obszar gminy. Położone są głównie na **czarnych ziemiach właściwych** wytworzonych z glin zwałowych lekkich (spiaszczenie wierzchnich warstw do 50 cm). Wydzielono dwa kompleksy użytków zielonych: średnie (2z) oraz słabe (3z) i bardzo słabe. Do kompleksu 2z zaliczono użytki zielone o właściwych stosunkach wilgotnościowych i posiadające możliwość sprzętu mechanicznego, tj. łąki i pastwiska położone na czarnych ziemiach właściwych i glebach bagiennych (murszowych). Gleby trwałych użytków zielonych zajmują 448,8 ha (88,7 % powierzchni użytków zielonych gminy). Trwałe użytki zielone zasilane są wodami gruntowymi, a niekiedy zalewami rzeki Orli. Wody odprowadzane są otwartymi rowami odwadniającymi.

Wysoki wskaźnik bonitacji gleb predysponuje je do produkcji „zdrowej żywności” i dalszego rozwoju rolnictwa na terenie gminy Koźmin Wlkp.

4. WARUNKI MIESZKANIOWE

Na terenie gminy dominuje budownictwo mieszkaniowe indywidualne, w tym zagrodowe. Jedynie w mieście znajdują się większe tereny na których zlokalizowane są piętrowe bloki mieszkalne. Należy dążyć do stałej poprawy warunków mieszkaniowych i zdać sobie sprawę z wielkości potrzeb perspektywicznych, pozwalających na poprawę warunków mieszkaniowych ludności, zarówno w aspekcie ilościowym jak i jakościowym.

Tab. Warunki mieszkaniowe

L.p.	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Liczba izb w mieszkaniu	Przeciętna			
					Liczba osób na		Powierzchnia użytkowa w m ²	
					1 mieszkanie	1 izbę	1 mieszkanie	na 1 osobę
Województwo	1163001	4713409	93815296	4,05	2,99	0,74	80,7	27,0
Powiat krotoszyński	23008	101610	2108035	4,42	3,38	0,76	91,6	27,1
Gmina Koźmin Wlkp.	3895	17849	366147	4,49	3,44	0,77	94	27,3

źródło: rocznik statystyczny GUS

Na podstawie danych archiwalnych oraz powyższej tabeli można zaobserwować stałą poprawę w zakresie warunków mieszkaniowych ludności gminy Koźmin Wlkp. W roku 1990 średnia powierzchnia użytkowa w m² przypadająca na 1 mieszkańca wynosiła 19,1, natomiast obecnie jest to już 27,3 m². W roku 2019 wskaźnik ten wzrósł do 28,80 m². W stosunku do roku 1990 liczba mieszkań wzrosła również o 307. W roku 2019 na terenie gminy było już 4001 budynków mieszkalnych. Liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła 4,07 w roku 1990, natomiast obecnie jest to 3,44.

W roku 2019 przeciętna powierzchnia mieszkania wynosiła 95 m². Przykładowo w 2010r. powierzchnia ta wynosiła 92,9 m². Z kolei w 2020r. przeciętna liczba izb w lokalu to już 5,88.

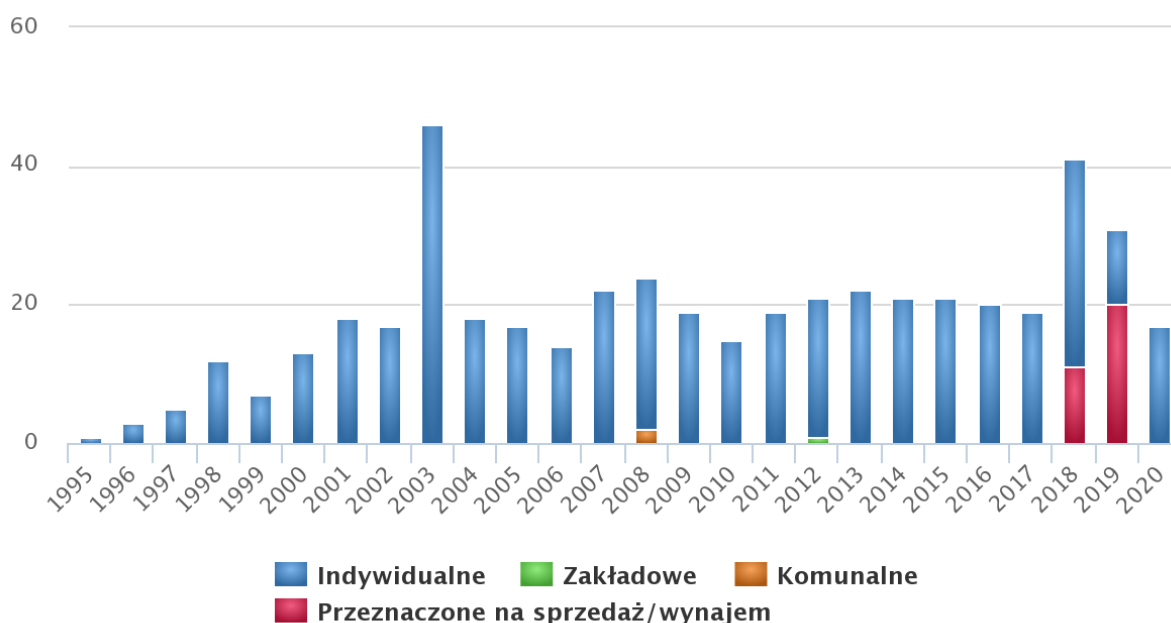
WSKAŹNIK	1980	1990	1997	2016	2019	2020
Mieszkania (ogółem)	3496	3588	3775	3895	4001	4017
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys.	113,8	258,5	283,12	366,17		

WSKAŹNIK	1980	1990	1997	2016	2019	2020
m ²						
Powierzchnia użytkowa w m ² na osobę	b.d.	19,1	20,85	27,3	28,80	29,10
Przeciętna liczba osób na mieszkanie	4,07	3,97	3,75	3,44	3,3	3,27

Dane powyższe wskazują na stale polepszające się warunki mieszkaniowe w gminie.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995–2020

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

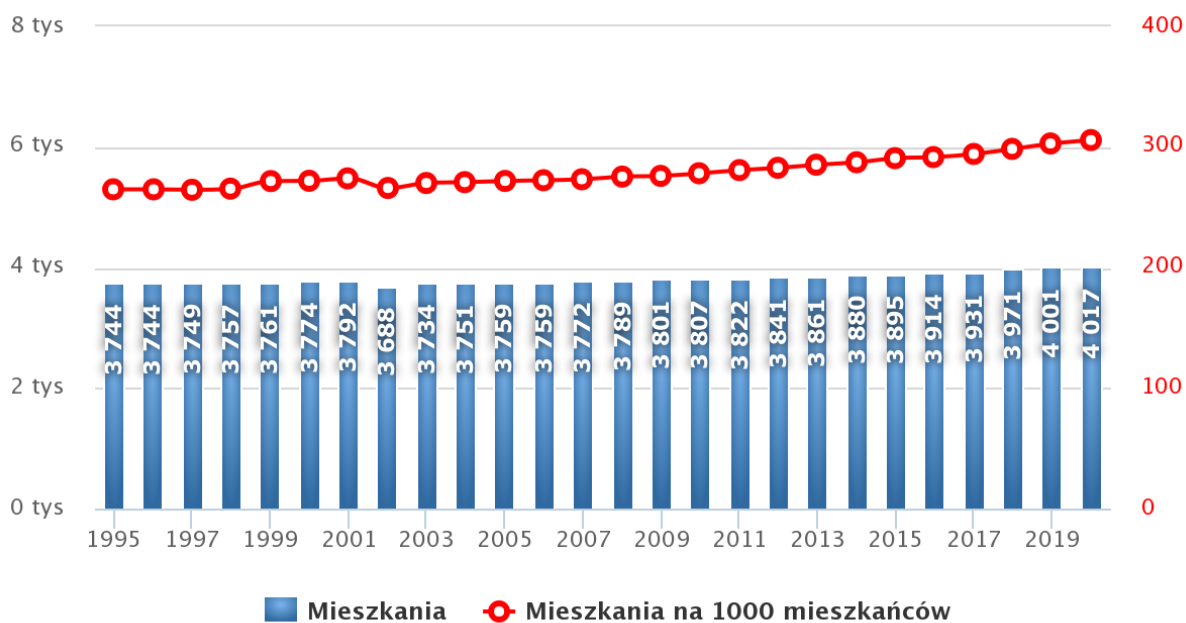
W 2016 roku w gminie Koźmin Wielkopolski oddano do użytku 20 mieszkań. Na każdym 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,49 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Z ogółu 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Wśród mieszkań o przeznaczeniu indywidualnym 100,0% zostało przeznaczonych na użytek własny, a 0,0% na sprzedaż lub wynajem.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Koźmin Wielkopolski to 6,15 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przepiętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2016 roku

w gminie Koźmin Wielkopolski to 146,60 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. W roku 2019 wskaźnik ten kształtował się na poziomie 167,4 m². W latach 1996 - 2016 obserwuje się wzrost w zakresie mieszkań oddawanych do użytkowania, z zaznaczającymi się tendencjami spadkowymi w roku 2006 i 2010. Duży wzrost odnotowano w 2020r.

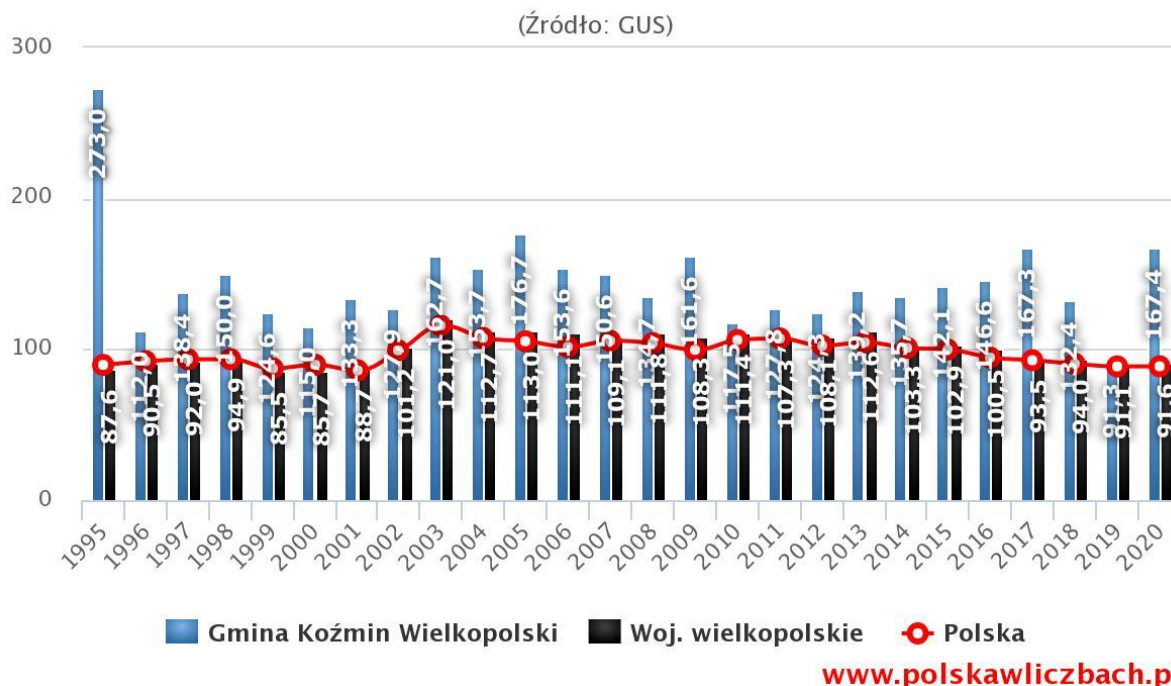
Liczba mieszkań w latach 1995–2020

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

Korzystną sytuację ze względu na warunki mieszkaniowe w odniesieniu do województwa jak i kraju potwierdzają dane statystyczne z 2020r. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Koźmin Wielkopolski to 5,88 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Koźmin Wielkopolski to 167,40 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Powierzchnia (m²) nieruchomości oddanych do użytku w 95–2020

Analizując powyższy wykres można odnotować korzystne warunki pod względem powierzchni wyrażonej w m² oddawanych do użytkowania nieruchomości w latach 1996-2016. W wielu latach wskaźniki te przewyższały średnią dla województwa, jak i w skali kraju.

Reasumując na terenie gminy Koźmin Wlkp. obserwuje się stale polepszającą się sytuację jeśli chodzi o warunki mieszkaniowej.

5. DANE DEMOGRAFICZNE

Gmina Koźmin Wielkopolski ma 13 464 mieszkańców, z czego 50,9% stanowią kobiety, a 49,1% mężczyźni. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców zmalała o 3,2%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,7 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Na podstawie danych demograficznych w gminie obserwuje się zmieniającą tendencję zakresie liczby mieszkańców. W latach 1970-1997 nastąpiła tendencja wzrostowa, natomiast w latach kolejnych obserwuje się spadek liczby mieszkańców, aż do roku 2015. W tym okresie ubyło 711 mieszkańców. Można przyjąć że sytuacja demograficzna uległa stabilizacji, i w kolejnych latach będzie następował niewielki wzrost liczby ludności – o ok. 0,5% rocznie.

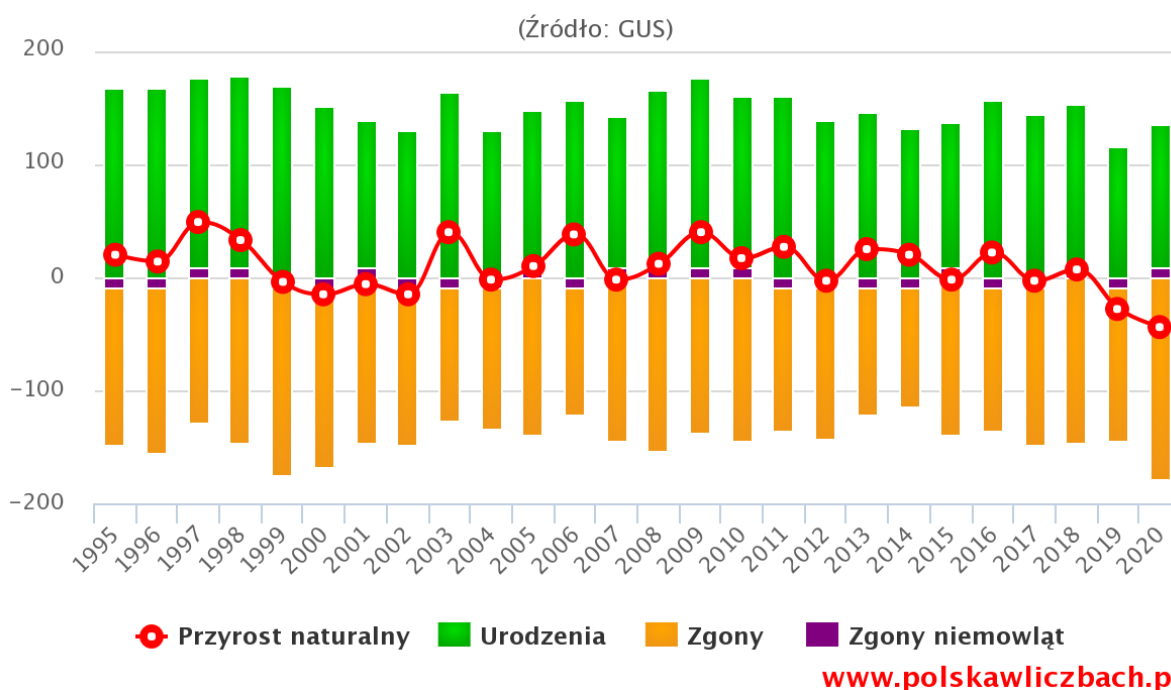
Rok 2015

Gmina	Małże- ństwa	Urodze- nia żywe	Zgony	Przyrost natura- lny	Małże- ństwa	Urodze- nia żywe	Zgony	Przyrost naturalny
	w liczbach bezwzględnych				na 1000 ludności			
Koźmin Wlkp.	67	137	139	-2	4,97	10,16	10,31	-0,15
Powiat Krotoszy- ński	388	838	774	64	4,99	10,77	9,95	0,82

źródło: rocznik statystyczny GUS 2016

Gmina Koźmin Wielkopolski w 2016r. miała już dodatni przyrost naturalny wynoszący 22. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 1,6 na 1000 mieszkańców gminy. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,17 i jest porównywalny do średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W kolejnych latach odnotowano jednak nieznaczny spadek przyrostu naturalnego.

Przyrost naturalny w latach 1995–2020 w gminie Koźmin Wielkopolski

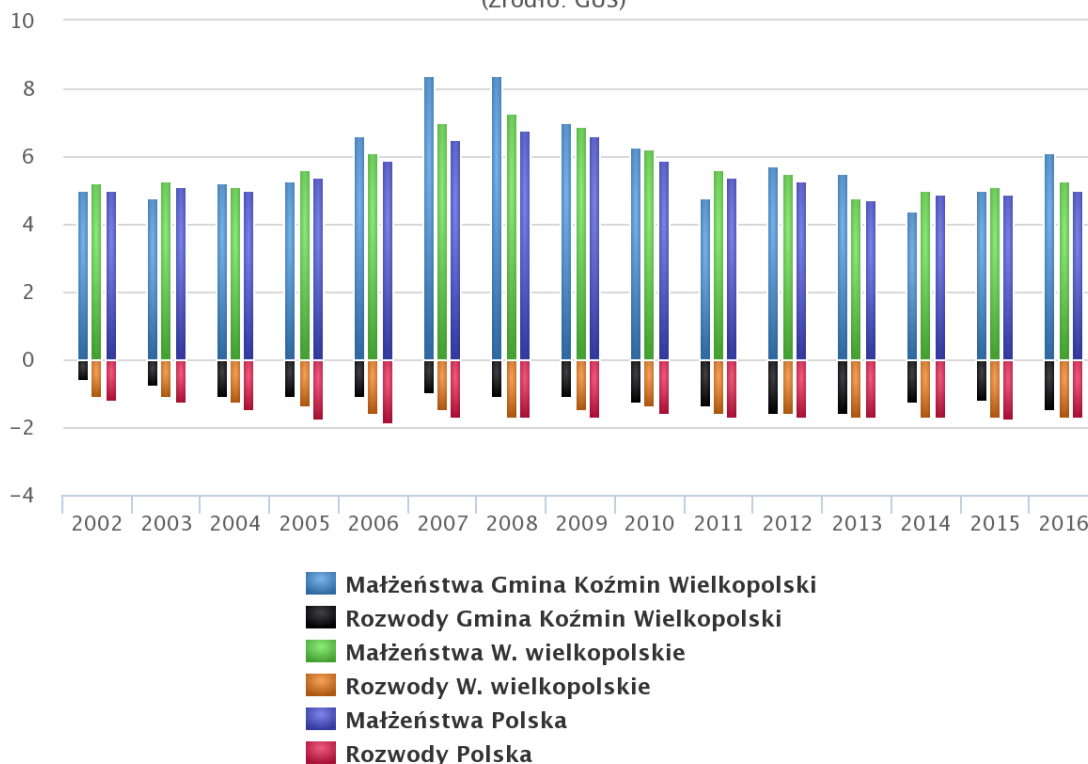


Jak przedstawia powyższy wykres przyrost naturalny na terenie gminy podlega okresowym wahaniom. W ostatnich latach, od roku 2014 można zaobserwować

tendencję wzrostową, co może być dłuższym trendem w związku z prowadzoną polityką prorodzinną w kraju.

Małżeństwa i rozwody na 1000 ludności w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 2002 – 2016

(Źródło: GUS)

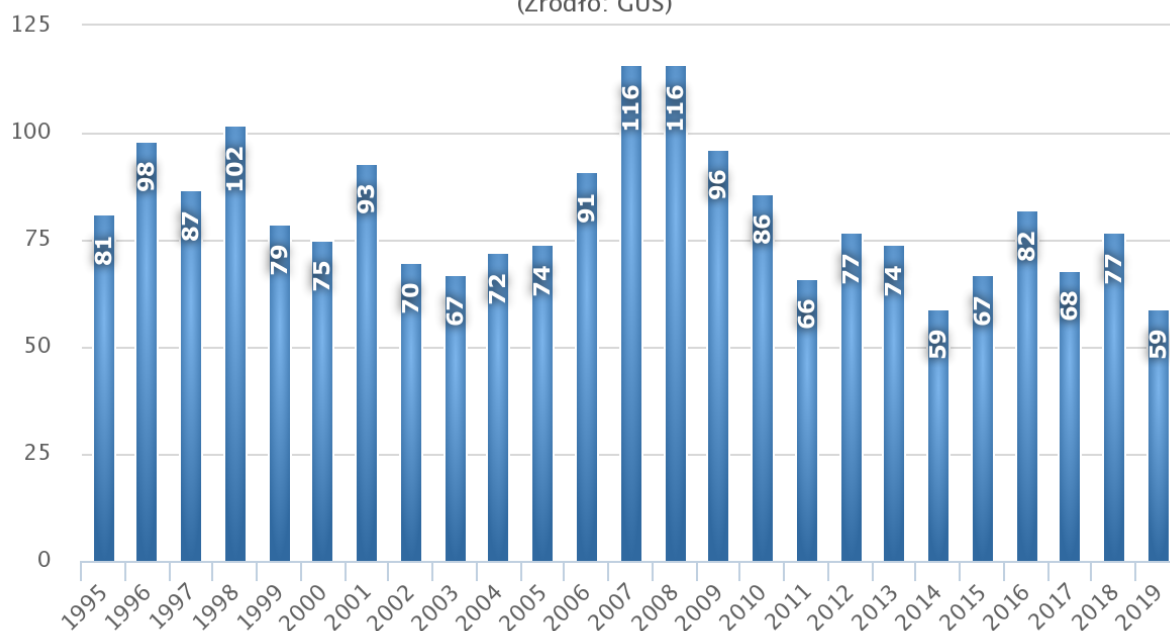


www.polskawliczbach.pl

Powyzsze dane przedstawiajace liczbe zawieranych malzenstw sa skorelowane z przyrostem naturalnym ludnosci, i swiadczą o wystepujacej zaleznosci pomiedzy zawieranymi malzenstwami, a liczba ludnosci w gminie. Wskaźnik zawieranych malzenstw w 2016r. (na 1000 ludnosci) w gminie wynosil 6,1, i byl wyzszy niz srednia dla Wojewodztwa Wielkopolskiego 5,3, i dla kraju 5,1. W roku 2019 liczba ta spadla do 5,9.

Liczba małżeństw zawartych w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 1995 – 2019

(Źródło: GUS)

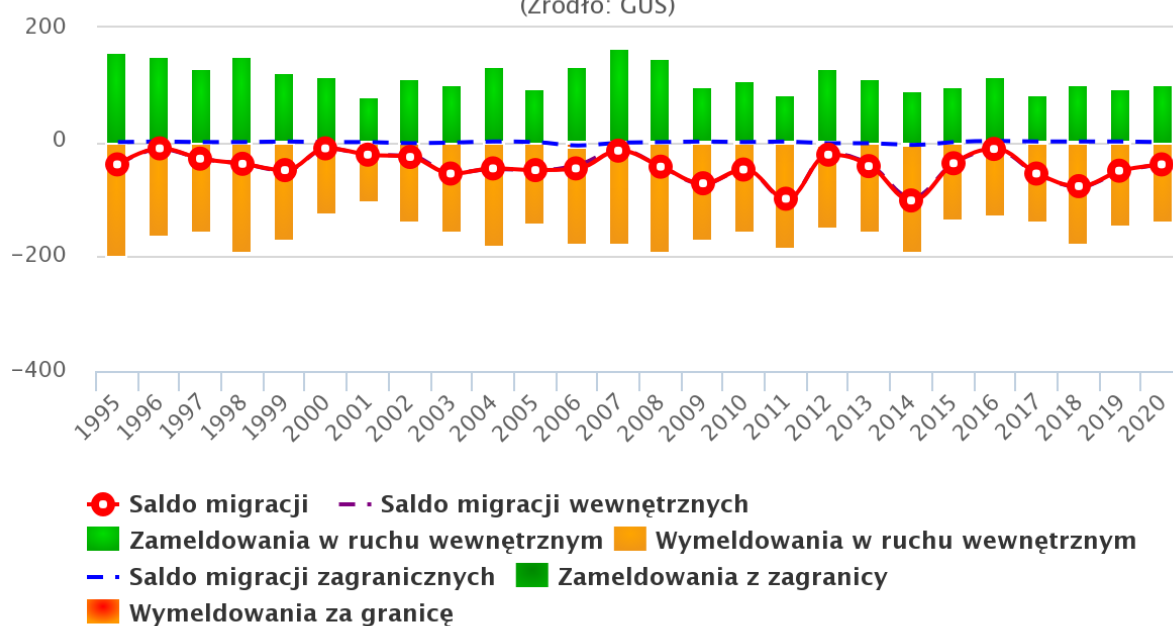


www.polskawliczbach.pl

W gminie został również zahamowany niekorzystny trend w zakresie migracji w ruchu krajowym, jak i zagranicznym. Od roku 2014 obserwuje się dodatnie saldo migracji w ruchu wewnętrznym, jak i duży spadek migracji zagranicznych, co wiąże się z polepszającą się sytuacją gospodarczą w kraju i gminie Koźmin Wlkp.

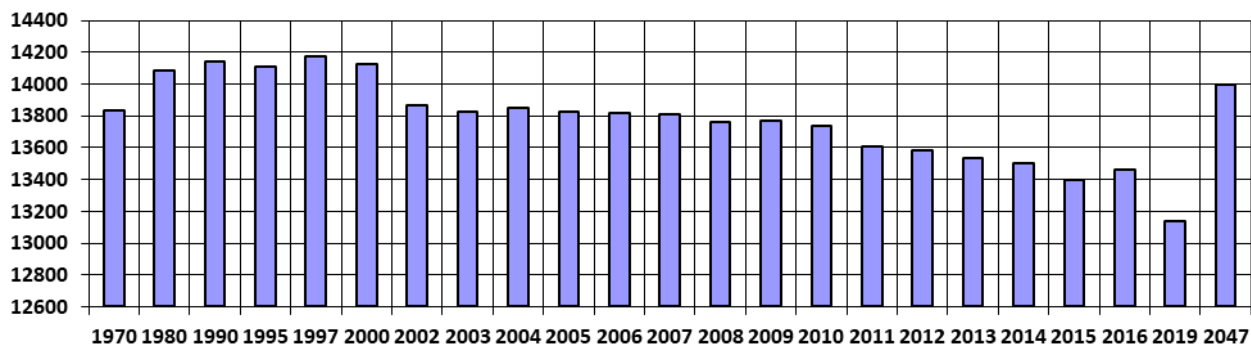
Migracje na pobyt stały w latach 1995–2020 w gminie Koźmin Wielkopolski

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

Liczba ludności w gminie w latach 1970 - 2047



Źródło: dane GUS, obliczenia własne

Określając perspektywę rozwoju liczby ludności na kolejne 30 lat, tj. do roku 2047, z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, to wówczas liczba ludności będzie ok. 14 000 osób.

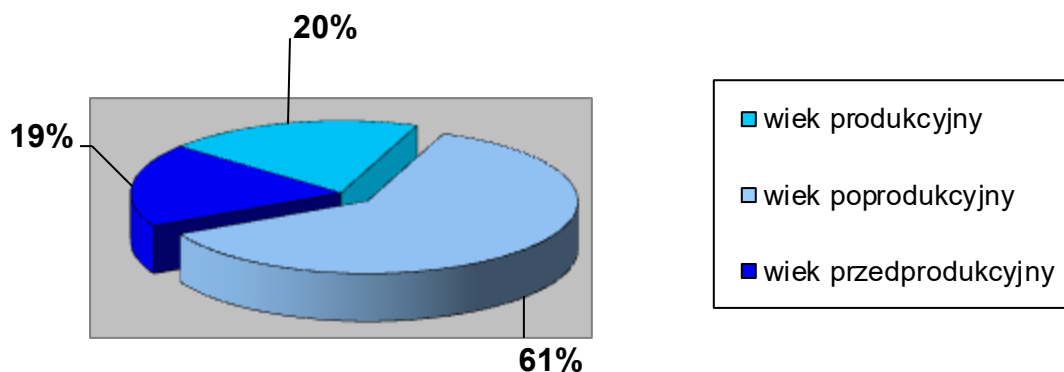
Struktura zawodowa ludności.

tabela. Struktura ludności według kryterium ekonomicznego w 2015 roku.

Przedział wieku		Liczba osób	Udział procentowy (%)
Prze dprodukcyi	ogółem	2649	19,77
	w tym kobiet	1295	
Prod ukcyjny	ogółem	8246	61,55
	w tym kobiet	4094	
Popr odukcyjny	ogółem	2502	18,67
	w tym kobiet	1358	
Ogółem		13 397	

źródło: rocznik statystyczny GUS

struktura ludności wg kryterium ekonomicznego



W gminie największy odsetek stanowią osoby w wieku produkcyjnym, który wynosi 61%. Kolejną grupę stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym, natomiast najmniej jest ludności w wieku przedprodukcyjnym – 19%

Struktura zatrudnienia wg działów gospodarki narodowej:

dział	Ogółem	Rolnictwo łowiectwo leśnictwo i rybactwo	Przemysł i budownictwo	Handel; naprawa pojazdów samochodowych; transport i gospodarka magazynowa; zakwatero- waniu i gastronomia; informacja i komunikacja	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa; obsługa rynku nieruchomości oraz pozostałe usługi
2460	255	1238	305	662	

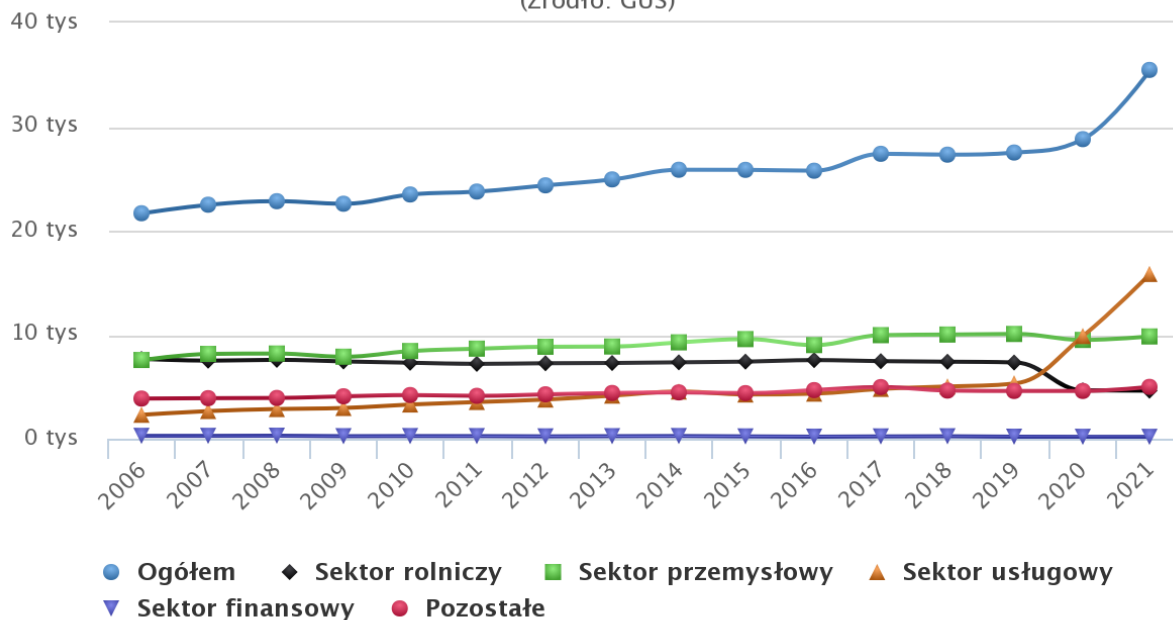
źródło: rocznik statystyczny GUS

Jak wynika z powyższej tabeli najczęściej osób było zatrudnionych w dziale związanym z przemysłem i budownictwem, a działem w którym znalazło zatrudnienie najmniej osób było rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo i rybactwo.

W gminie Koźmin Wlkp. systematycznie wzrasta liczba osób pracujących. Na przestrzeni lat 2006 – 2019 liczba ta wzrosła o 5836 osób.

Liczba pracujących według sektorów ekonomicznych w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 2006 – 2021

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

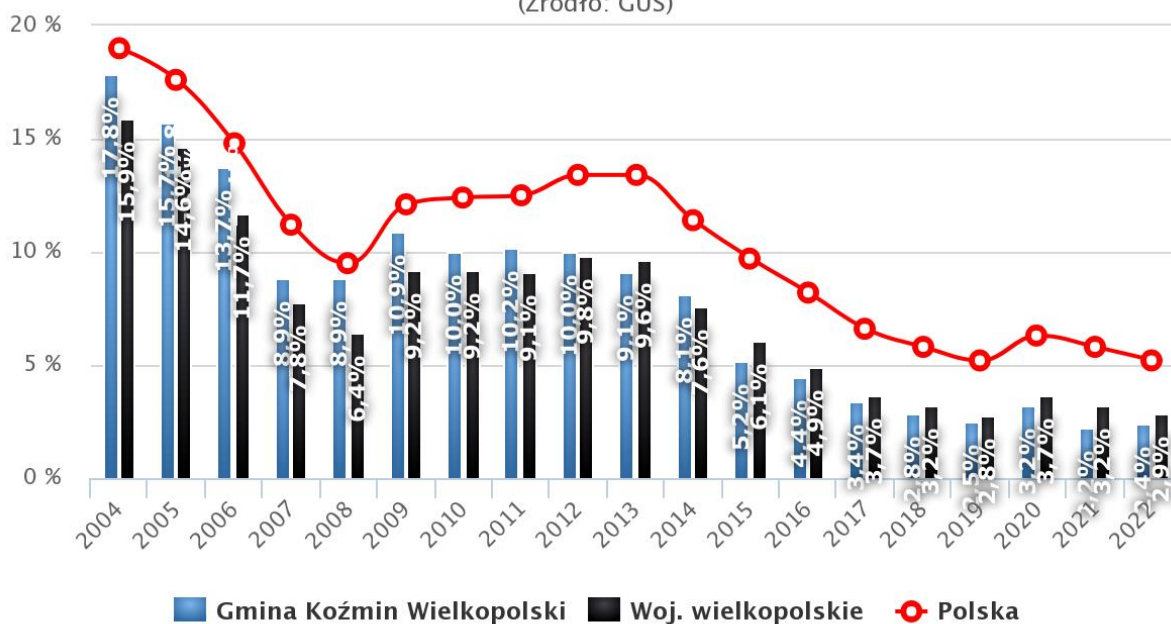
W roku 2021 liczba ta wynosiła już 35454 osób.

Stopa bezrobocia

W roku 2015 na terenie gminy było zarejestrowanych 295 osób bezrobotnych, z czego 69,8% stanowiły kobiety. Po roku 2004 bezrobocie na terenie gminy systematycznie spada, i jest zawsze niższe niż średnia dla kraju. Bezrobocie w latach 2004- 2014 było również zawsze wyższe niż wartości dla województwa wielkopolskiego, a od roku 2015 sytuacji w gminie jest korzystniejsza niż w całym województwie. Dane te dobrze odzwierciedlają sytuację na rynku pracy w gminie, i są dla niej korzystne.

Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 2004 – 2022

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

Na przestrzeni lat 2004 – 2019 zaobserwowano znaczny spadek bezrobocia z 17,8% do zaledwie 3,5%. Rok 2022 to zaledwie 2,4%.

6. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Na podstawie analizy uwarunkowań środowiskowych na terenie gminy stwierdza się:

1) Rzeźba terenu

Uwarunkowania rzeźby terenu na terenie gminy Koźmin Wlkp. są korzystne dla niemal wszystkich form użytkowania. Przeważają tereny płaskie, a deniwelacje terenów są łagodne, nie utrudniające posadowienia obiektów.

2) Klimat

Występujące w gminie Koźmin Wlkp. warunki klimatyczne są charakterystyczne dla regionu śląsko-wielkopolskiego (według podziału zróżnicowania regionalnego cech klimatu). Region ten charakteryzuje się: przewagą wpływów oceanicznych, mniejszymi od przeciętnych amplitudami temperatur, wczesnym nadejściem wiosny i lata, łagodną i krótką zimą, opadami malejącymi ku środkowi kraju.

3) Wody powierzchniowe i podziemne

Głębokość występowania wód podziemnych jest uwarunkowana budową geologiczną terenu oraz opadami atmosferycznymi. Na terenie gminy Koźmin Wlkp. wyróżnia się dwa piętra wodonośne:

- pierwszy poziom – w obrębie wysoczyzny występuje w utworach plejstoceńskich, tworzonych przez gliny i piaski o zróżnicowanej przepuszczalności. Woda znajduje się

na głębokościach od 0,7 m do 4,5 m. Wody pierwszego poziomu ulegają wahaniom w zależności od ilości opadów,

- drugi poziom - stanowią utwory międzymorenowe, wykształcone w postaci piasków i żwirów, o miąższości od 1 m do kilku metrów. Z tego poziomu wodę czerpią studnie głębinowe.

Głębokość zalegania wód podziemnych uzależniona jest głównie od budowy geologicznej terenu. Poziom wód gruntowych występuje na różnych głębokościach, najczęściej waha się w granicach 3-8 m p.p.t. W dolinach zwierciadło wody gruntowej, uzależnione od stanu wody w rzece, jest znacznie wyższe i wynosi 1 m.

Brak jest większych zbiorników wód powierzchniowych. Większość obszaru gminy pokrywa się z terenem zlewni rzeki Orli, powiązanej ze zlewnią rzeki Barycz. Tereny te stanowią rezerwę wód powierzchniowych i podziemnych do wykorzystania na cele rolnicze. Przez obszar gminy przechodzi dział wodny pomiędzy Obrą a Baryczą. Gmina odwadniana jest głównie przez rzekę Orłę (zlewnia III rzędu, pow. 1604 km²), płynącą ze wschodu w kierunku zachodnim i skręcającą na terenie wsi Staniew na południowy zachód.

4) Lasy

Lesistość gminy nie jest duża ze względu na przewagę żyznych gleb wykorzystywanych rolniczo. Typ drzewostanów odpowiada charakterystykom drzewostanowym całej Dzielnicy Krotoszyńskiej. Obszar ten leży poza naturalnym zasięgiem takich gatunków lasotwórczych jak: świerk, jodła, modrzew polski. Udział siedliskowych typów lasów jest odzwierciedleniem ilościowego i przestrzennego układu gleb i na terenie Dzielnicy Krotoszyńskiej przedstawia się następująco: bór suchy: 0,2 %, bór świeży: 8,1 %, bór wilgotny: 0,2 %, bór mieszany świeży: 13,3 %, bór mieszany wilgotny: 6,9 %, las mieszany: 16,5 %, las świeży: 51,2 %, las wilgotny: 2%, ols jesionowy: 0,5 %, ols: 1,6 %. Typologiczne tło stanowią siedliska lasowe, stanowiące ok. 70 % powierzchni leśnej, przy 28 % udziale siedlisk borowych i 2 % udziale olsów.

Podstawowy zasób zespołów leśnych gminy Koźmin stanowi kompleks leśny Leśnictwa Potarzyca (Nadleśnictwo Jarocin), leżący w północnej części gminy, odwadniany przez Obrę. Oprócz kompleksów leśnych powiązanych dolinami rzecznyymi, rowami melioracyjnymi w jeden system przyrodniczy gminy, istnieją jeszcze dwa wyspowe obszary leśne. Pierwszy z nich, na zachód od miejscowości Mokronos na granicy gminy, to oderwana enklawa żyznych lasów liściastych na siedliskach wilgotnych (LMśw, Lśw, LW). Drugi kompleks leśny położony w sąsiedztwie wsi Borzęciczki ma szczególne znaczenie biocenotyczne.

5) Korytarze ekologiczne

Na obszarze gminy Koźmin wyznaczono trzy korytarze ekologiczne. Podstawą utworzenia głównych korytarzy ekologicznych gminy (korytarze tranzytowe) są doliny rzeczne: o przebiegu równoleżnikowym kanały Obry na północy i Orła na południu oraz o dolina Lubieszki, o przebiegu południkowym (zachodni kraniec gminy). Drugą grupę, opartą głównie o doliny niewielkich cieków, rowów oraz o obniżenia terenowe, ciągi miejsc zabagnionych, czy zadrzewień zaliczono do tzw. łączników ekologicznych (korytarzy wewnętrznych). Stanowią one odnogi głównych korytarzy i zapewniają łączność podstawowych elementów biotycznych:

1. łącznik ekologiczny Obra-kanal Obry, utworzony w oparciu o lasy L. Góreczki
2. łącznik ekologiczny kanał Obry-Orla, wyznaczony na bazie starych rowów melioracyjnych - wieś Gałązki
3. łącznik ekologiczny Lubieszka-Orla (wyznaczony analogicznie)
4. łącznik transgraniczny doliny Rdęcy Borzęcickiej.

Największe znaczenie wszystkich korytarzy wynika ze stwarzania możliwości migracji organizmów, co zapewnia bogactwo i jednorodność gatunkową, a poprzez to utrzymanie stabilności zbiorowisk roślinnych i zgrupowań zwierząt. Korytarze umożliwiają wielokierunkowe migracje organizmów, a także ułatwiają i ukierunkowują ruch mas powietrza (znaczenie przewietrzające). W obrębie systemu przyrodniczego gminy wyznaczono także dwa węzły ekologiczne:

1. węzeł Szymanów, jedyny duży zwarty kompleks leśny gminy, zawarty pomiędzy kanałami Obry (obszar zlewniowy Obry) i poprzez łącznik ekologiczny komunikujący się z korytarzem ekologicznym doliny Orli
2. węzeł Orla, obejmujący ujście Czarnej Wody do Orli oraz fragment łącznika ekologicznego Orla-Lubieszka.

Korytarze ekologiczne gminy Koźmin wykazują istotne powiązania z terenami gmin sąsiednich. Szczególne znaczenie ma obszar węzłowy Orla, wyznaczony we wschodniej części gminy, na granicy z gminą Rozdrażew.

- 6) Na terenie gminy nie występują wieloprzestrzenne formy ochrony przyrody takie jak: obszary chronionego krajobrazu, czy parki krajobrazowe.

Reasumując można stwierdzić że na terenie gminy występują korzystne warunki środowiskowe dla możliwości realizacji nowych kierunków rozwojowych. Ochronie będą podlegać przede wszystkim gleby wysokich klas bonitacyjnych, oraz doliny rzeczne tworzące korytarze ekologiczne.

7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

W trakcie trwania prac nad opracowaniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wlkp., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, do projektu studium został przygotowany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat, oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analizy nie więcej niż o 30%.

W opracowanym bilansie terenów zgodnie z wymogami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do określenia:

- szacunkowej chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,

- chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wskazanych w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,

- porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę o której mowa w pkt. 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3,

możliwe było przedstawienie szczegółowych wyników, które zostały opracowane na podstawie konkretnych dostępnych danych. W odniesieniu do pozostałych elementów bilansu terenów, w związku z brakiem możliwości pełnego przedstawienia w formie opisowej przeprowadzonych analiz, które polegały na metodzie indukcyjno-opisowej, polegającej na łączeniu w logiczną całość zebranych informacji, bilans ten zawiera głównie wyniki prac analitycznych, o których wspomniano powyżej.

1. Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy przedstawia się orientacyjne maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej.

Do obliczeń przyjęto następujące wskaźniki:

Dla terenów mieszkaniowych przyjęto docelowo średnią powierzchnię użytkową mieszkania wynoszącą 42 m²/osobę – jak w krajach Europy Zachodniej, przy obecnej średniej dla gminy Koźmin Wlkp. 27,3 m²/osobę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę przedstawiono w odniesieniu dla nowych mieszkańców gminy, jak i rezerwę terenu dla możliwości rozbudowy istniejących obiektów.

W ramach tej kategorii w studium kwalifikują się następujące tereny:

- tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M1,
- tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą MG(część terenu),
- intensywna wielofunkcyjna zabudowa wiejska w obrębie zwartych jednostek osadniczych R1,

- ekstensywna zabudowa mieszkalno-gospodarcza poza obszarami zwartych jednostek osadniczych R2.

Stan aktualny: $13\ 464\ \text{osób} \times 27,3\ \text{m}^2 = 367\ 567\ \text{m}^2$

Zwiększanie wskaźników do średniej europejskiej: $13\ 464\ \text{osób} \times 12,7\ \text{m}^2\ (40\text{m}^2 - 27,3\ \text{m}^2) = 170\ 992\ \text{m}^2$

Perspektywa do roku 2047 $536\ \text{nowych mieszkańców} \times 40\text{m}^2 = 21\ 440\ \text{m}^2 + 170\ 992\ \text{m}^2 = 192\ 432\ \text{m}^2$

Zapotrzebowanie maksymalne: tereny istniejącej zabudowy + nowe tereny: $367\ 567\text{m}^2 + 170\ 992\text{m}^2 + 192\ 432\text{m}^2 = \mathbf{730\ 431\ \text{m}^2}$

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można przyjąć maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej i wskaźnik intensywności zabudowy 0,7, przy średniej powierzchni działki budowlanej $900\ \text{m}^2$. W sumie daje to 135 ha terenów rozwojowych z uwzględnieniem tolerancji 30%.

Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej

Dynamika rozwoju podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcyjno-usługowym w minionych latach (1996 – 2016) charakteryzowała się 58% wzrostem, stąd szacuje się że w perspektywie 30 lat trend wzrostowy zostanie utrzymany. W latach 2009 – 2020 liczba podmiotów zarejestrowanych w systemie regon wzrosła z 1082 do 1273. W przyszłości wzrost jednak nie będzie już tak duży jak w minionych latach ze względu na nasycenie rynku przede wszystkim w zakresie podstawowych usług. Dalej będą natomiast powstawać nowe i rozwijać się firmy produkcyjne. Wzrost w kolejnych latach szacuje się na ok. 1% rocznie, co znaczy że będzie przybywać ok. 11 podmiotów gospodarczych rocznie. W perspektywie kolejnych 30 lat da to razem 1514 podmiotów, czyli przyrost wyniesie 349 podmiotów. W perspektywie kolejnych 30 lat wzrost wyniesie ok. 30%, i prawdopodobnie nie przekroczy 40%, w stosunku do stanu istniejącego. Zmiany jakie będą zachodzić w dużej mierze będą dotyczyć również zmian jakościowych – podnoszenie standardu prowadzonej działalności, realizacja nowych obiektów, powiększanie terenów na których prowadzona jest działalność. Nie ma określonych standardów urbanistycznych dla tego rodzaju zabudowy, a rzeczywiste zapotrzebowanie wynika z rozpoznanych potrzeb w odniesieniu do badanych terenów, i zamierzeń inwestycyjnych. W przypadku terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,5, i średnią powierzchnię nieruchomości $1500\ \text{m}^2$.

W ramach tej kategorii w studium kwalifikują się następujące tereny:

- 1) tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji (U, US, UO, UK, UZ) - max. 50 % powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy max. do 2 kondygnacji nadziemnych)
- 2) tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową (GU, G, P/U) - max. 50% powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy max. do 2 kondygnacji naziemnych)

Dla istniejących podmiotów jak i potencjalnych nowych szacuje się zapotrzebowanie maksymalne: **508 422 m²**

2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Większość jednostek osadniczych na terenie gminy, ze względu na ich rolniczy charakter zostało wykształconych w formie ulicówek, charakteryzujących się niedużą gęstością zabudowy, w związku z czym tereny te cechują się dużym potencjałem dla możliwości realizacji nowych obiektów. Budynki te będą stanowiły wypełnienie wolnych parcel pośród zabudowy już istniejącej.

Przyjęte wskaźniki:

Zabudowa mieszkaniowa – 40% powierzchni działki przeznaczone pod zabudowę, II kondygnacje,

Zabudowa produkcyjno – usługowa – 60% powierzchni działki przeznaczone pod zabudowę, II kondygnacje

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

<i>Tereny zabudowy mieszkaniowej</i>	<i>Wielofunkcyjna zabudowa wiejska intensywna i ekstensywna R1, R2</i>	<i>Tereny działalności gospodarczej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usługi GU, G, P/U</i>
1 077 875 m ²	1 123 936 m ²	1 158 501 m ²

W tym miejscu należy zaznaczyć jednak, że w przypadku terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą nie lokalizuje się ich zawsze w ramach obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Strefy takie mogą być bowiem tworzone poza obszarami osadniczymi, tam gdzie jest zapewniona dobra dostępność komunikacyjna, a prowadzona działalność nie będzie oddziaływała niekorzystnie na sąsiadujące tereny mieszkaniowe.

Dla terenu objętego zmianą studium z 2024r. w Wałkowie wyznaczono nowy teren inwestycyjny, który ma umożliwić powiększenie obszaru na którym są prowadzone już inwestycje przez firmę na działkach nr 81/8, 81/14 i 81/13 w Golinie (gm. Jarocin).

3. Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wskazanych w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W oparciu o obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego szacuje się następującą chłonność terenów.

Wykaz planów z przeznaczeniem terenów pod zabudowę:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 383, 384, 387/2 i 2499 położonych przy ul. Mikołaja Kopernika w Koźminie Wlkp.”,
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Nową, Staniewską i Proszą w Koźminie Wielkopolskim”,
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowa Odra obejmujący działki o numerach ewid. 472/8, 472/9 i 472/10 w obrębie Nowa Odra”,
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 11/4 w Sapieżynie”,
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wałków”,
- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 606/1, 606/2 i 606/3 położonych przy ul. Klasztornej w Koźminie Wlkp.”,
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Łączną, Poznańską, Kopernika i torem kolejowym w Koźminie Wlkp.”,
- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koźmin Wielkopolski w Nowej Obrze”,
- 9) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 76 i 77 położonych w Orli, gmina Koźmin Wlkp.”,
- 10) „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski w miejscowości Staniew dla działki o nr ewid. 118/5” ,

- 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Biały Dwór”.
- 12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Starej Obrze dla działki o nr ewid. 36/7”.
- 13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 137/3 w Sapieżynie”
- 14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1757/1 położonej przy ul. Stanisława Staszica w Koźminie Wlkp.”
- 15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wierzbowej w Koźminie Wlkp.”

- plany, w których wyznaczono tereny przewidziane dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 29,88 ha, co daje powierzchnię użytkową wynoszącą ok. 223 804 m²

- plany, w których wyznaczono tereny przewidziane dla rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. 37,9081 ha, co daje powierzchnię użytkową wynoszącą ok. 392 062 m².

4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, o której mowa w pkt. 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- zapotrzebowanie max. 192 432 m²

- chłonność terenów o których mowa w pkt 2 i 3: 2 201 811 m² + 223 804 m² =
2 425 615 m²

Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej

- zapotrzebowanie max. **508 422 m²**

- chłonność terenów o których mowa w pkt 2 i 3: **1 178 523 m² + 392 062 m² =**
1 570 585 m²

8. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz społecznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych. Możliwe zasady finansowania zapisanych w studium inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne i nie będą obciążały budżetu gminy.

Wydatki budżetu gminy sukcesywnie się zwiększają w poszczególnych latach, co jest związane z polepszającą się sytuacją budżetową i zmniejszeniem potrzeb inwestycyjnych w niektórych dziedzinach. I tak na gospodarkę komunalną gmina przeznaczyła w 2008 r. 1, 6 mln zł, a w roku 2015 było to już 3,3 mln zł, co stanowi wzrost o 106%. W analogicznym okresie na gospodarkę mieszkaniową zostało przeznaczonych 338,5 tys. zł (2008r.) i 1,1 mln zł w 2015r.

Suma wydatków z budżetu gminy Koźmin Wielkopolski wyniosła w 2015 roku 39,4 mln złotych, co daje 2,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 5.9% w porównaniu do roku 2014. Największa część budżetu gminy Koźmin Wielkopolski - 41.6% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 852 - Pomoc społeczna (17.6%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (9.6%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 3,9 mln złotych, czyli 9,9% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Koźmin Wielkopolski wyniosła w 2015 roku 40,3 mln złotych, co daje 3,0 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 7.2% w porównaniu do roku 2014. Największa część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (44.5%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 758 - Różne rozliczenia (26.7%) oraz z Dział 852 - Pomoc społeczna (11.4%). W budżecie gminy Koźmin Wielkopolski wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 562 złotych na mieszkańca (18,8%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 16,1 złotych na mieszkańca (0,5%).

Wpływy do budżetu gminy Koźmin Wlkp. uwarunkowane są liczbą podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy, a także wpływami z podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych. Podstawowym jednak dochodem własnym gmin jest podatek od nieruchomości oraz udział w podatku dochodowym od osób fizycznych. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego dzieli dochody gminy na 2 kategorie:

1. Wpływy z podatków wynikających z przepisów odrębnych, takich jak:

- podatek od nieruchomości,
- podatek rolny i leśny,
- podatek od środków transportowych,
- podatek od czynności cywilnoprawnych.

2. Wpływy z opłat, określonych w ustawie o dochodach jednostek samorządu terytorialnego:

- wpływy z opłaty skarbowej,
- wpływy z opłaty targowej,
- wpływy z innych opłat stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W roku 2008 wpływy do budżetu wynosiły 27,8 mln zł, natomiast w roku 2015 było to już 40,3 mln zł, co stanowi wzrost o blisko 45%.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami.

Wieloletnia prognoza finansowa dla gminy Koźmin Wlkp. na lata 2011-2031

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Załącznik nr 1. Wieloletnia Prognoza Finansów do uchwały Nr XV/79/11 Rady Miejskiej w Koźminie Wlkp. z dnia 09.12.2011 r.

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Dochody ogółem, z tego:	31 163 763	32 359 226	33 722 579	34 571 718	35 423 869	36 198 231	37 095 387	38 015 937
a	dochody bieżące	29 811 665	31 177 226	32 540 579	33 889 718	34 741 869	35 616 231	36 513 387	37 433 937
b	dochody majątkowe, w tym:	1 352 098	1 182 000	1 182 000	682 000	682 000	582 000	582 000	582 000
-	- ze sprzedaży n	495 000	975 000	975 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000
2.	Wydatki bieżące (bez odsetek i prowizji od: kredytów i	29 310 976	27 989 473	28 689 210	29 406 440	30 141 601	30 895 141	31 667 520	32 459 208
a	na wynagrodzenia i składki od nich naliczane	13 053 983	12 927 397	13 250 582	13 581 847	13 921 393	14 269 428	14 626 164	14 991 818
b	związane z funkcjonowaniem organów JST	1 729 848	1 745 473	1 789 109	1 833 837	1 879 683	1 926 675	1 974 842	2 024 213
c	z tytułu poręczeń i gwarancji, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0
-	- gwarancje i	0	0	0	0	0	0	0	0
d	wydatki bieżące objęte limitem art. 226 ust. 4 ufp	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Wynik budżetu po wykonaniu wydatków bieżących	1 852 787	4 369 753	5 033 369	5 165 278	5 282 268	5 303 090	5 427 868	5 556 729
4.	Nadwyżka budżetowa z lat ubiegłych plus wolne środki,	300 000	0	0	0	0	0	0	0
-	- nadwyżka bud	300 000	0	0	0	0	0	0	0
5.	Inne przychody niezwiązane z zaciągnięciem długu	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Środki do dyspozycji [3+4+5]	2 152 787	4 369 753	5 033 369	5 165 278	5 282 268	5 303 090	5 427 868	5 556 729
7.	Splata i obsługa długu, z tego:	2 462 000	2 799 000	2 920 000	2 378 000	2 477 000	2 597 000	2 699 000	3 141 000
a	rozchody z tytułu spłat rat kapitałowych oraz	1 962 000	2 309 000	2 420 000	1 938 000	2 087 000	2 307 000	2 459 000	2 961 000
b	wydatki bieżące na obsługę długu	500 000	490 000	500 000	440 000	390 000	290 000	240 000	180 000
8.	Inne rozchody (bez spłaty długu, np. udzielane	150 000	0	0	0	0	0	0	0
9.	Środki do dyspozycji na wydatki majątkowe [6-7-8]	-459 213	1 570 753	2 113 369	2 787 278	2 805 268	2 706 090	2 728 868	2 415 729
10.	Wydatki majątkowe, w tym:	3 340 787	2 598 994	3 678 016	3 437 991	2 805 268	2 706 090	3 228 868	2 915 729
-	- wydatki	1 635 000	2 500 000	0	0	0	0	0	0
11.	Przychody (kredyty, pożyczki, emisje obligacji)	3 800 000	1 028 241	1 564 647	650 713	0	0	500 000	500 000
12.	Wynik finansowy budżetu [9-10+11]	0	0	0	0	-0	-0	-0	0
13.	Kwota długu, w tym:	17 484 000	16 925 000	16 805 000	16 267 000	14 180 000	11 873 000	10 414 000	8 753 000
a	łączna kwota wyłączeń z art. 243 ust. 3 pkt 1 ufp	0	0	0	0	0	0	0	0
b	kwota wyłączeń z art. 243 ust. 3 pkt 1 ufp oraz art.	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Kwota zobowiązań związku współtworzonego przez	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Planowana łączna kwota spłaty zobowiązań	7,90%	8,65%	8,66%	6,88%	6,99%	7,17%	7,28%	8,26%
a	Maksymalny dopuszczalny wskaźnik spłaty z art. 243	8,48%	3,19%	4,32%	8,59%	12,46%	13,14%	13,42%	13,63%

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

16.	Spełnienie wskaźnika spłaty z art. 243 ufp po uwzględnieniu art. 244 ufp	Zgodny z art. 243	Niezgodny z art. 243	Niezgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243
17.	Planowana łączna kwota spłaty zobowiązań/dochody	7,90%	8,65%	8,66%	6,88%	6,99%	7,17%	7,28%	8,26%
18.	Zadłużenie/dochody ogółem - max 60% z art. 170 sufp	56,10%	52,30%	49,83%	47,05%	40,03%	32,80%	28,07%	23,02%
19.	Wydatki bieżące razem [2+7b]	29 810 976	28 479 473	29 189 210	29 846 440	30 531 601	31 185 141	31 907 520	32 639 208
20.	Wydatki ogółem [10+13]	33 151 763	31 078 467	32 867 226	33 284 431	33 336 869	33 891 231	35 136 388	35 554 937
21.	Wynik budżetu [1-14]	-1 988 000	1 280 759	855 353	1 287 287	2 087 000	2 307 000	1 959 000	2 461 000
22.	Przychody budżetu	3 800 000	1 028 241	1 564 647	650 713	0	0	500 000	500 000
23.	Rozchody budżetu [7a+8]	2 112 000	2 309 000	2 420 000	1 938 000	2 087 000	2 307 000	2 459 000	2 961 000

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
38 960 494	39 881 388	40 875 868	41 896 298	42 943 359	44 017 751	45 120 194	46 251 425	47 412 202	48 603 301	49 825 520	51 079 679	52 366 619
38 378 494	39 347 688	40 342 168	41 362 598	42 409 659	43 484 051	44 586 494	45 717 725	46 878 502	48 069 601	49 291 820	50 545 979	51 832 919
582 000	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700	533 700
525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000
33 270 688	34 102 455	34 955 016	35 828 892	36 724 614	37 642 730	38 583 798	39 548 393	40 537 103	41 550 530	42 589 293	43 654 026	44 745 376
15 366 613	15 750 778	16 144 548	16 548 162	16 961 866	17 385 912	17 820 560	18 266 074	18 722 726	19 190 794	19 670 564	20 162 328	20 666 386
2 074 818	2 126 689	2 179 856	2 234 352	2 290 211	2 347 466	2 406 153	2 466 307	2 527 965	2 591 164	2 655 943	2 722 341	2 790 400
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 689 806	5 778 933	5 920 852	6 067 406	6 218 744	6 375 022	6 536 397	6 703 033	6 875 099	7 052 770	7 236 227	7 425 653	7 621 242
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 689 806	5 778 933	5 920 852	6 067 406	6 218 744	6 375 022	6 536 397	6 703 033	6 875 099	7 052 770	7 236 227	7 425 653	7 621 242
2 893 000	2 554 400	1 767 900	1 770 300	1 396 500	1 175 300	1 178 000	1 180 800	1 190 700	1 186 500	1 189 000	882 800	67 800
2 763 000	2 444 400	1 667 900	1 670 300	1 296 500	1 075 300	1 078 000	1 080 800	1 090 700	1 086 500	1 089 000	782 800	27 800
130 000	110 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	40 000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 796 806	3 224 533	4 152 952	4 297 106	4 822 244	5 199 722	5 358 397	5 522 233	5 684 399	5 866 270	6 047 227	6 542 853	7 553 442
3 296 806	3 824 533	4 652 952	4 497 106	5 022 244	5 399 722	5 558 397	5 722 233	5 684 399	5 866 270	6 047 227	6 542 853	7 553 442
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500 000	600 000	500 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	0	0	0	0	0
-0	0	-0	-0	0	-0	-0	-0	0	0	-0	0	0
7 290 000	6 245 600	5 577 700	4 907 400	4 610 900	4 535 600	4 457 600	4 376 800	3 286 100	2 199 600	1 110 600	27 800	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7,43%	6,40%	4,33%	4,23%	3,25%	2,67%	2,61%	2,55%	2,51%	2,44%	2,39%	2,32%	0,13%
13,84%	13,98%	14,10%	14,18%	14,21%	14,22%	14,23%	14,24%	14,25%	14,26%	14,27%	14,29%	14,31%

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243	Zgodny z art. 243
7,43%	6,40%	4,33%	4,23%	3,25%	2,67%	2,61%	2,55%	2,51%	2,44%	2,39%	2,32%	0,13%
18,71%	15,66%	13,65%	11,71%	10,74%	10,30%	9,88%	9,46%	6,93%	4,53%	2,23%	0,05%	0,00%
33 400 688	34 212 455	35 055 016	35 928 892	36 824 614	37 742 730	38 683 798	39 648 393	40 637 103	41 650 530	42 689 293	43 754 026	44 785 376
36 697 494	38 036 988	39 707 968	40 425 998	41 846 858	43 142 452	44 242 195	45 370 626	46 321 502	47 516 800	48 736 520	50 296 879	52 338 818
2 263 000	1 844 400	1 167 900	1 470 300	1 096 500	875 300	878 000	880 800	1 090 700	1 086 500	1 089 000	782 800	27 800
500 000	600 000	500 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	0	0	0	0	0
2 763 000	2 444 400	1 667 900	1 670 300	1 296 500	1 075 300	1 078 000	1 080 800	1 090 700	1 086 500	1 089 000	782 800	27 800

Na podstawie przeprowadzonych powyżej analiz wskazuje się, że większość terenów rozwojowych zostało wyznaczonych w ramach zwartych obszarów rozwojowych poszczególnych miejscowości. Podstawowe sieci infrastruktury technicznej – woda, prąd, gaz przebiegają w pobliskich drogach, w związku z czym zachodzi konieczność doprowadzenia ich, lub przedłużenia tylko do nowych terenów. Realizacja tych inwestycji jest możliwa do wykonania i finansowania przez gminę. Największe potrzeby wiążą się z dalszym rozwijaniem sieci kanalizacyjnej, jednak w przypadku jej braku istnieje możliwość tymczasowego odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych. Co roku gmina Koźmin Wlkp. zabezpiecza w swoim budżecie niezbędne środki dla realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy co potwierdzają dane budżetowe.

9. PODSUMOWANIE.

W powyższym opracowaniu przedstawiono zapotrzebowanie na nowe tereny rozwojowe gminy, w podziale na poszczególne funkcje. Rozwój gminy powinien następować w ramach zwartych terenów inwestycyjnych, których chłonność pozwala na lokalizację nowych obiektów. Tym niemniej jednak odstępstwem od tej zasady może być sytuowanie zakładów produkcyjnych, składów czy magazynów poza zwartymi terenami rozwojowymi, które wynikają ze specyfiki prowadzonej działalności.

Obszary objęte zmianą studium z 2017r. stanowią własność Gminy Koźmin Wlkp., i są położone w centrach miejscowości. Celem sporządzanego studium i późniejszych planów jest wyznaczenie terenów przewidzianych dla realizacji inwestycji celu publicznego, o znaczeniu lokalnym. Na części z terenów objętych zmianą studium położonych w Białym Dworze i Ludwinowie, znajdują się już świetlice wiejskie czy miejsca służące rekreacji, które planuje się rozbudować, bądź uzupełnić o dodatkowe funkcje. Na pozostałych fragmentach planuje się utworzyć place zabaw, boiska sportowe, drewniane altany, czy też rozbudowy istniejących świetlic. Potrzeby te wynikają z konieczności zapewnienia mieszkańcom wsi miejsc służących do rekreacji i wypoczynku. Tak więc wszystkie z powyższych inwestycji będą służyły lokalnym społecznościom.

Jedynie teren położony w Sapieżynie należy do osób prywatnych, i jest on położony w sąsiedztwie istniejącego od lat 90-tych zakładu produkcyjnego. W związku z jego rozwojem oraz potrzebą zapewnienia nowego terenu na którym będzie prowadzona działalność produkcyjno-usługowa zdecydowano się na zmianę przeznaczenia terenu w studium.

aneks nr 1 z 2017r.

Obszar objęty zmianą studium z 2018r. stanowią własność Gminy Koźmin Wlkp., i jest położony we wsi Stara Obra. Celem sporządzanego studium i późniejszego planu jest wyznaczenie terenu przewidzianego pod aktywizację gospodarczą.

Teren ma zapewniony dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych, oraz możliwość przyłączenia do podstawowej sieci infrastruktury technicznej.

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę w ha	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (w m ²)
1.	Stara Obra	36/7	P/U	1,3200	21 120

W powyższej tabeli przedstawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w odniesieniu do działki nr 36/7, co wynika ze zgłoszonych zamierzeń inwestycyjnych.

- Przy wyznaczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej oraz magazynowej z zabudową usługową P/U przyjęto następujące wskaźniki:

- max. powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.

Na terenie Starej Obry nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty zmianą studium położony jest w ramach zabudowy wsi, jako zwartej jednostki funkcjonalno-przestrzennej.

aneks nr 2 z 2019r.

Obszar opracowania obejmuje teren o łącznej powierzchni 1,7258 ha. Jest on położony całkowicie w granicach administracyjnych miasta, i przylega do drogi krajowej. Rozpatrywany teren jest już częściowo zagospodarowany – znajduje się tutaj obiekt hotelowo-restauracyjny. Do Urzędu Miejskiego wpłynął wniosek właścicieli gruntów z prośbą o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację w tym miejscu dalszej zabudowy usługowej wraz z możliwością budowy domu jednorodzinnego. Celem sporządzanego studium i późniejszego planu jest wyznaczenie terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami.

Teren ma zapewniony dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych, oraz możliwość przyłączenia do podstawowej sieci infrastruktury technicznej.

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę w ha	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (w m ²)
1.	Koźmin Wlkp.	1245/2	MU	1,0965	13 158
		1248/10	MU	0,6293	2517

W powyższej tabeli przedstawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w odniesieniu do działek objętych zmianą studium, co wynika ze zgłoszonych zamierzeń inwestycyjnych. Do Urzędu Miejskiego został złożony bowiem wniosek właścicieli terenu z prośbą o możliwość realizacji kolejnych obiektów.

• Przy wyznaczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU przyjęto następujące wskaźniki:

- max. powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej nr 1248/10
- 60% działki budowlanej nr 1245/2
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ten jest położony całkowicie w granicach administracyjnych miasta, w ramach zwartej jednostki funkcjonalno-przestrzennej.

aneks nr 3 z 2021r.

Pierwszy z obszarów objętych zmianą studium z 2020r. stanowi własność Gminy Koźmin Wlkp., i jest położony we wsi Stara Obra. Celem sporządzanego studium i późniejszego planu jest wyznaczenie terenu przewidzianego pod aktywizację gospodarczą. W sąsiedztwie bowiem znajduje się istniejący zakład produkcyjno-usługowy, który podlega stałej rozbudowie.

Teren ma zapewniony dostęp komunikacyjny z przyległej drogi publicznej, oraz możliwość przyłączenia do podstawowej sieci infrastruktury technicznej.

Drugi z obszarów to działka nr 137/3 w obrębie geodezyjnym Sapieżyn. Położona jest pośród terenów rolniczych i gospodarstw rolnych tej części gminy. Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi powiatowej w której przebiegają podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W studium wyznaczono teren z przeznaczeniem na realizację zabudowy zagrodowej.

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę ha	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (w m ²)
1.	Stara Obra	37/1	P/U	1,909	30544
2.	Sapieżyn	137/1	RM	0,1263	1515

W powyższej tabeli przedstawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę co wynika ze zgłoszonych zamierzeń inwestycyjnych.

- Przy wyznaczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej oraz magazynowej z zabudową usługową P/U przyjęto następujące wskaźniki:

- max. powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.

Dla terenu zabudowy zagrodowej przyjęto:

- max. powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.

Na terenie Starej Obry, w sąsiedztwie terenu objętego zmianą studium jest obszar na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze tym są obecnie prowadzone prace związane z rozbudową zakładu produkcyjnego. Teren objęty zmianą studium położony jest w ramach zabudowy wsi, jako zwartej jednostki funkcjonalno-przestrzennej. Zabudowa zagrodowa w Sapieżynie będzie dalej rozwijana

w ramach terenów rolniczych, co wynika z aktualnych potrzeb inwestycyjnych w tej części gminy.

aneks nr 4 z 2022r.

Obszar opracowania zmiany studium z 2022r. obejmuje teren o łącznej powierzchni 7,9 ha. Jest on położony całkowicie w granicach administracyjnych miasta, i przylega do ul. Wierzbowej. Obszar ten od strony zachodniej sąsiaduje z istniejącym osiedlem mieszkaniowym, natomiast w jego wschodniej części znajdują się teren zakładów produkcyjnych.

W dotychczas obowiązującym studium teren ten był przeznaczony na cele prowadzenia działalności gospodarczej, w tym przemysłu, baz i składów. Na przestrzeni minionych 20 lat, od momentu uchwalenia studium nie było zainteresowania dla prowadzenia tego typu działalności. Do Urzędu Miejskiego wpłynął natomiast wniosek właścicieli części gruntów z prośbą o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Celem sporządzanego studium i późniejszego planu jest wyznaczenie terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami w miejscu terenów aktywizacji gospodarczej.

Teren ma zapewniony dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych – ul. Wierzbowej oraz ul. Benedykta z Koźmina, oraz możliwość przyłączenia do podstawowej sieci infrastruktury technicznej.

L.p.	Obręb geodezyjny	obszar	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę w ha	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (w m²)
1.	Koźmin Wlkp.	7,9 ha	MU	7,9 ha	47 400

W powyższej tabeli przedstawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w odniesieniu do działek objętych zmianą studium, co wynika ze zgłoszonych zamierzeń inwestycyjnych. Przedmiotowy teren wypełnia tereny już zainwestowane, które są położone przy ul. Wierzbowej.

• Przy wyznaczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU przyjęto następujące wskaźniki:

- max. powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ten jest położony całkowicie w granicach administracyjnych miasta, w ramach zwartej jednostki funkcjonalno-przestrzennej.

aneks nr 5 z 2024r.

Opracowaniem zmiany studium objęto 3 tereny położone w obrębie geodezyjnym Wałków oraz Czarny Sad z przeznaczeniem na aktywizację gospodarczą.

Wałków – teren o powierzchni 4,7022 ha, położony bezpośrednio przy drodze krajowej nr 15. Północną granicę stanowi droga gminna wzdłuż której przebiega granica gminy Koźmin Wlkp. Aktualnie teren jest użytkowany rolniczo – prowadzone są tutaj uprawy polowe. Na południe od omawianego terenu jest realizowana inwestycja związana z budową zakładu produkcyjnego. W części północnej, w gminie Jarocin, również znajdują się już istniejące zakłady produkcyjne. Opracowana zmiana studium ma umożliwić powiększenie terenu działalności firmy, która funkcjonuje w Golinie (gm. Jarocin), tuż przy granicy gminy.

Czarny Sad - opracowaniem zmiany studium objęto część działki o nr ewid. 101/15 (pow.0,7948ha) oraz działkę nr 98/19 (pow.0,27ha). Nieruchomości te również położone są w sąsiedztwie drogi krajowej nr 15, po jej wschodniej stronie, i mają zapewniony dostęp do istniejących dróg gminnych. Aktualnie tereny te są wykorzystywane rolniczo.

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę w ha	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (w m²)
1.	Wałków	2	P/U	2,7000	27000
2.	Czarny Sad	98/19 101/15 (część)	P/U	0,2700 0,7930	6378

W powyższej tabeli przedstawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę co wynika ze zgłoszonych zamierzeń inwestycyjnych.

• Przy wyznaczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej oraz magazynowej z zabudową usługową P/U przyjęto następujące wskaźniki:

- max. powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej
- wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych.