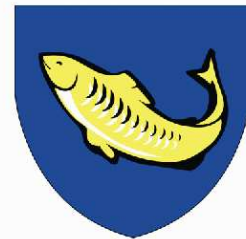


# CHRZYPSKO WIELKIE



## OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

WÓJT GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

2009 r.

# CHRZYPSKO WIELKIE



**WÓJT GMINY CHRZYPSKO WIELKIE  
WIESŁAW BOBIARSKI**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

**OPRACOWAŁ:  
BARTOSZ BURZYŃSKI  
ZOIU Z-498**

**2009 r.**

**Spis treści:**

1. Podstawa prawna i zakres opracowania <i>Oceny</i> .....	3
2. Umocowanie prawne <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie</i> .....	4
3. Czynniki wpływające na aktualność <i>Studium</i> .....	5
4. Wpływ zmian w obowiązujących przepisach na aktualność <i>Studium</i> .....	6
5. Ustalenia dotyczące gminy Chrzypsko Wielkie w <i>Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego</i> .....	9
6. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	10
7. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie</i> .....	15
8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i z decyzji o warunkach zabudowy.....	18
9. Analiza uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.....	21
10. Ocena zakresu uwzględnienia i aktualności problematyki <i>Studium</i> wymaganej zgodnie z Art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej <i>ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> oraz niezbędne uzupełnienia.....	22
10.1. Ocena aktualności zapisu dotyczącego struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów.....	22
10.2. Niezbędne uzupełnienie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	24
10.3. Ocena zakresu uwzględnienia obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.....	25
10.4. Ocena zakresu uwzględnienia obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	29
10.5. Ocena aktualności zapisu dotyczącego kierunków rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej.....	30

---

---

10.5.1. Ocena aktualności zapisu dotyczącego kierunków rozwoju systemu komunikacyjnego	
10.5.2. Ocena aktualności zapisu dotyczącego kierunków rozwoju infrastruktury technicznej	
10.6. Niezbędne uzupełnienia dotyczące uwzględnienia obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	33
10.7. Ocena aktualności uwzględnienia obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami <i>Planu zagospodarowania przestrzennego województwa</i> i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.....	33
10.8. Niezbędne uzupełnienia dotyczące uwzględnienia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej .....	34
10.9. Uzupełnienie dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	35
10.10. Inne niezbędne uzupełnienia wynikające z Art.10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy.....	35
11. <i>Studium</i> a opracowania o charakterze strategicznym.....	36
12. Podsumowanie – wnioski.....	39
Wykaz tabel zawartych w tekście.....	42

## 1. Podstawa prawna i zakres opracowania oceny

Potrzeba dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika z art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Tekst ww. artykułu ustawy (po uwzględnieniu zmiany w ust. 3) brzmi następująco:

1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno - architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania, o których mowa w Art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów Art. 10 ust.1 i 2, Art. 15 oraz Art. 16 ust.1.*

W odniesieniu do zakresu oceny wymaganego w przytoczonym art. 32 ustawy, opracowanie poszerzono o ocenę aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Chrzypsko Wielkie* w stosunku do obecnie obowiązujących aktów prawnych oraz pod kątem przydatności *Studium* przy sporządzaniu społeczno - gospodarczych opracowań strategicznych. Poszerzenie problematyki oceny, wynika z faktu dokonania w okresie od uchwalenia *Studium* do chwili obecnej, istotnych przeobrażeń dotychczas obowiązujących aktów prawnych związanych z gospodarką przestrzenną. Proces dostosowywania systemu prawa obowiązującego w naszym kraju do prawa unijnego, obejmuje wszystkie sfery życia i nie został jeszcze zakończony. Dotychczasowe

zaawansowanie prac wskazuje na potrzebę wzmocnienia powiązań pomiędzy planowaniem przestrzennym a planowaniem społeczno-gospodarczym.

Ocena aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie* składa się z części opisowej oraz z planszy graficznej zatytułowanej: „Gmina Chrzypsko Wielkie. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Skala 1:10 000”

## **2. Umocowanie prawne *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie***

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stało się obowiązkowym aktem planistycznym na mocy *ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994r. Nr 89 poz. 415)*. Celem studium miało być określenie polityki przestrzennej gminy.

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie podjęła uchwałę Nr X/63/2003 w dniu 26 sierpnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie*.

Uchwalenie Studium nastąpiło w dniu 6 kwietnia 2004r., po podjęciu przez Radę Gminy Chrzypsko uchwały Nr XVII/102/04 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie.

Uchwalenie Studium nastąpiło przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004r. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie Studium wykonał zespół autorski pod kierownictwem mgr inż. arch. Mariana Lewandowskiego.

Rada Gminy Chrzypsko Wielkie w czasie obowiązywania Studium nie podjęła żadnych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowych zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie”.

Z dniem 31 grudnia 1999r. stracił ważność Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie uchwalony uchwałą Nr IV/22/94 Rady Gminy w

Chrzypsku Wielkim z dnia 6 grudnia 1994r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 22/94, poz. 241 wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXV/110/97 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 18 listopada 1997r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 26/97, poz. 221.

Obecnie obowiązująca *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.* utrzymała *Studium* jako obowiązujący dokument planistyczny, zgodnie z art. 87 ust. 1, który stwierdza, że: ***studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.***

Od roku 2000 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie* stało się jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy w granicach administracyjnych.

### **3. Czynniki wpływające na aktualność *Studium***

Spośród czynników wpływających na aktualność *Studium* można wyróżnić grupę czynników zewnętrznych wynikających z aktualnej sytuacji prawnej i społeczno-gospodarczej oraz czynniki wewnętrzne. Czynniki zewnętrzne nie ograniczają się do potwierdzenia mocy z punktu widzenia formalno - prawnego. Oprócz formalnego potwierdzenia mocy *Studium* niezbędna jest ocena, w jakim stopniu *Studium* nie spełnia wymogów obecnie obowiązującej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i jakie konsekwencje dla gospodarowania przestrzenią mogą wynikać z tego faktu.

Kolejno należy zbadać czy obecne *Studium* uwzględnia ustalenia *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa*, czy zostały w nim uwzględnione zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego.

Następnym czynnikiem zewnętrznym, mającym wpływ na aktualność *Studium* jest określenie jego przydatności dla strategicznych opracowań społeczno - gospodarczych.

Ocena samego *Studium* jako instrumentu realizacji polityki przestrzennej będzie wynikała z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz z analizy wpływających wniosków od instytucji i osób prywatnych dotyczących zmiany *Studium* lub opracowania miejscowych planów wymagających zmiany *Studium*. Niezbędne jest przy tym rozpoznanie kontekstu z powstałymi w ostatnich latach dokumentami określającymi politykę gminy w zakresie ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, komunikacji,

lokalnymi programami dotyczącymi realizacji sieci infrastruktury technicznej. Analizy powinny dać odpowiedź, w jakim zakresie obecne *Studium* jest przeszkodą w realizacji bieżących potrzeb inwestycyjnych, czy wszystkie proponowane zmiany są możliwe do przyjęcia, czy nie kolidują z zamierzeniami wynikającymi ze *Strategii zrównoważonego rozwoju gminy Chrzypsko Wielkie*.

#### **4. Wpływ zmian w obowiązujących przepisach na aktualność *Studium***

W obecnie obowiązującej *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.* w porównaniu do *ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.* nastąpiło w warstwie merytorycznej uszczegółowienie i usystematyzowanie wymogów dotyczących zakresu opracowania uwarunkowań oraz wymaganej problematyki studium. Nowe elementy problematyki występujące incydentalnie to grupa zagadnień związanych z zagrożeniami – powódzie, osuwanie się mas ziemnych, potrzeba rekultywacji czy rehabilitacji, natomiast wymóg dotyczący określenia w studium obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> występuje powszechnie. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r.* wniosła istotne zmiany do procedury studium. Wzmocniła rangę prawną studium poprzez włączenie do toku formalno-prawnego szeregu czynności poprzedzających jego uchwalenie takich jak: ogłaszanie w prasie o przystąpieniu do opracowania studium, składanie i rozpatrywanie wniosków dotyczących studium, zawiadamianie instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania studium, uzgadnianie opiniowania studium z Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną, ogłaszanie o wyłożeniu studium i wyłożenie do publicznego wglądu, rozpatrywanie uwag osób prawnych i fizycznych. Wszystkie wymienione wyżej czynności nie obowiązywały w poprzedniej ustawie poza obowiązkiem opiniowania studium. Ponadto większe uspołecznienie procesu tworzenia studium ma szczególne znaczenie w przypadkach rozmieszczania obiektów, których lokalizacja prowadzi do powstawania napięć społecznych. Takimi obiektami są m. in. obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>. „Wzmocnienie” studium nastąpiło również na skutek wprowadzenia przepisu o konieczności „zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium”, podczas gdy poprzednio obowiązywał wymóg „spójności rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium”.



W dalszym ciągu ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i nadal samo studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Inne ważne uregulowania prawne wprowadzone na podstawie *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie dotyczą, co prawda studium, lecz zmieniają w istotny sposób sytuację w gospodarowaniu przestrzenią.

Jak już wspomniano, plany miejscowe opracowane przed 1995 rokiem utraciły swoją ważność. Niektóre ustalenia tych planów są jednak możliwe do wykorzystania w procedurach wydawania decyzji w przypadku braku planu (inwestycje produkcyjne przeznaczone uprzednio na ten cel, zgody rolne i leśne).

Procedura umożliwiająca zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego poprzez ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w drodze decyzji o warunkach zabudowy jest ważnym novum tej ustawy. Zliberalizowano wymogi dotyczące konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Wprowadzono standaryzację opracowań planistycznych - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587.)* oraz *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233)*. Uproszczeniu uległ proces wydawania decyzji administracyjnych w sprawie pozwoleń na budowę. Starostwa wydają obecnie pozwolenia bezpośrednio na podstawie aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena aktualności *Studium* dokonywana z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi powinna uwzględniać także otoczenie prawne planowania przestrzennego tj. akty prawne regulujące funkcjonowanie poszczególnych sektorów gospodarki naszego kraju oraz chroniące podstawowe dobra narodowe. Znaczna część tych regulacji zawiera aspekt planowania przestrzennego.

Dokładna analiza zmian w otoczeniu prawnym planowania przestrzennego w okresie od uchwalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie* wykracza poza zakres niniejszego opracowania. Wystarczy jedynie wymienić najważniejsze przepisy, które w tym czasie zyskały zupełnie nową formę:

- *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dn. 23 lipca 2003r., (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn zm.),*

- *Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych z dnia 10 kwietnia 2003r., (j.t. Dz. U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 45 poz. 435 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 228 poz. 1947 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów ornych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz.150 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 18 marca 2003 r. o zmianie ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia oraz ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2003r. Nr 46, poz. 392),*
- *Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 28 kwietnia 2001r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.)*
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002r. Nr 155, poz. 1298),*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220),*
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826),*
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz. U. z 2009r. Nr 5, poz. 31).*

## **5. Ustalenia dotyczące gminy Chrzypsko Wielkie w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego***

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego* został przyjęty uchwałą Nr XLII / 628 / 2001 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2001r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002r. Nr 35, poz. 1052). Plan województwa operuje zapisami o dużym stopniu ogólności.

Z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wynika, że gmina Chrzypsko Wielkie zaliczona została do dwóch stref zróżnicowanej polityki przestrzennej, dla których w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego znalazły się następujące zapisy:

### *Strefa leśno-rekreacyjna z rolnictwem ekologicznym*

Obejmuje tereny ze znacznym udziałem lasów i objęte różnymi formami ochrony, z urozmaiconą rzeźbą i jeziorami, z malowniczym krajobrazem. Gospodarowanie powinno być tu podporządkowane funkcji rekreacyjnej, która wprawdzie nie będzie wiodącą, ale w istotny sposób może wspomóc finansowo mieszkańców. Stąd propozycja przekształcenia tradycyjnego rolnictwa w rolnictwo ekologiczne, dostosowane z jednej strony do oczekiwań rekreantów, z drugiej – do wymogów ochrony cennych walorów środowiska przyrodniczego.

### *Strefa rolno-leśna z wielofunkcyjnym rozwojem wsi*

Obejmuje tereny o warunkach nie sprzyjających intensywnej produkcji rolnej, nie kwalifikujące się dla rekreacji o ponadlokalnym znaczeniu, położone na uboczu głównych tras komunikacyjnych – tym samym o ograniczonych szansach na rozwój działalności gospodarczej. Wymagają one specjalnego potraktowania przez Samorząd Województwa: bez wsparcia z zewnątrz gminy położone w tej strefie nie są w stanie przełamać bariery opóźnienia cywilizacyjnego, gospodarczego i technicznego. Prócz rolnictwa – obecnie głównej gałęzi gospodarki, konieczne jest wprowadzenie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, zaktywizowanie – różnymi metodami potencjału tkwiącego w ludziach, w istniejącym zainwestowaniu oraz w lokalnych zasobach środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Natomiast samo Chrzypsko Wielkie zaliczone zostało do ośrodków wielofunkcyjnych i jako takie winno być kształtowane w perspektywie, zapewniając rozwój funkcji administracyjnej, usługowej i produkcyjnej oraz mieszkaniowej z zapleczem rekreacyjno-sportowym.

W aktualizowanym Planie Województwa określono w sposób schematyczny przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie nr 186 i 133 oraz sieci gazowe wysokiego ciśnienia. W części planu dotyczącej środowiska przyrodniczego zaznaczono Sierakowski Park Krajobrazowy oraz zaznaczono obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Puszcza Notecka, specjalny obszar ochrony siedliskowej Natura 2000 „Shadow List” – Ostoja Międzychodzko – Sierakowska.

Ocenę zakresu uwzględnienia i aktualności ustaleń dotyczących obszarów, na których będą zamieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zawarto w pkt 10.7.

## **6. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Powierzchnia gminy Chrzypsko Wielkie, dla której zostało opracowane *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* wynosi 8452 ha. Powierzchnia terenów, dla których opracowano plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego wynosi 218,2 ha, co stanowi 2,58 % powierzchni ogólnej gminy. Na terenie gminy lasy oraz jeziora zajmują odpowiednio 1421,6 ha i 888,4 ha, a zatem tereny przeznaczone pod inwestycje są o te wartości mniejsze. Powierzchnia gminy bez lasów i jezior wynosi 6142 ha, a więc 218,2 ha terenów pokrytych planami stanowi 3,55 % tej powierzchni.

Poniższa tabela obrazuje procentowy udział powierzchni planów w całkowitej powierzchni gminy .

Tab. 1. Udział powierzchni objętej m.p.z.p. w całkowitej powierzchni gminy

wyszczególnienie	powierzchnia (ha)		procentowy udział powierzchni pokrytej planami	
			w ogólnej powierzchni gminy (%)	w powierzchni gminy bez lasów i jezior (%)
Gmina Chrzypsko Wielkie	8 452 ha		-	-
	Lasy i jeziora	gmina bez lasów		
	2 310 ha	6 142 ha		
tereny, dla których obowiązują plany miejscowe	218,2 ha		2,58 %	3,55 %

Spośród wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego najwięcej dotyczy terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz zabudowę mieszkaniowo-letniskową i zabudowę zagrodową - 40 obszarów, następane miejsce zajmują plany w których wyznaczono 8 obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, (łącznie ponad 100 ha) oraz 8 obszarów terenów usługowych.

Obszary dotyczące zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-letniskowej i zagrodowej dotyczą 63,5% wszystkich obszarów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast obszary wyznaczone pod działalność usługową oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowią 12,7% wszystkich obszarów.

Miejscowościami, w których najwięcej terenów zostało wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są: Łęczeczki – 16 obszarów, Mylin – 15 obszarów; Chrzypsko Małe – 11 obszarów; obszarów oraz Chrzypsko Wielkie – 10 obszarów.

Spośród 14 miejscowości na terenie gminy tylko w 9 opracowane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowych planów nie posiadają takie miejscowości jak: Białce, Białokoszyce, Charcice, Gnuszyn, Pólko, Ryżyn.

Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – zestawienie z rozbiem na poszczególne funkcje wyznaczone w m.p.z.p.

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	PRZEZNACZENIE TERENÓW								
			MN/MNL	RM	RM/P	P	U	R/ZL	PE	INFRASTR.	
1.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 25	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
2.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 190	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
3.	Łęczeczki – dz. 97/2 i 98/2	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.					•				
4.	Chrzypsko Małe – cz. dz. 16/3	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
5.	Chrzypsko Małe – dz. 18/5	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
6.	Łęczeczki – dz. 80/1 i 80/2	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
7.	Łęczeczki – dz. 81 i cz. dz. 100	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
8.	Łęczeczki – dz. 72	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
9.	Łęczeczki – dz. 77	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
10.	Łęczeczki – dz. 184	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
11.	Łęczeczki – dz. 195/9	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
12.	Mylin – cz. dz. 196/9 i 198/1	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
13.	Mylin – cz. dz. 241	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
14.	Mylin – cz. dz. 243/1	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
15.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 33	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.	•								
16.	Strzyżmin – cz. dz. 24	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.						•			
17.	Łęczeczki – dz. 132L	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.					•				
18.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 433	XXV/110/97 z 18 listopada 1997r.									•
19.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 271/2	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	•								
20.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 424	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.					•				
21.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 439	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	•								
22.	Chrzypsko Wielkie – cz. dz. 459	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	•								
23.	Łężce – dz. 134/2, cz. dz. 136, dz. 137/5	XXIV/162/2001 z 24 kwietnia 2001r.						•			•
24.	Chrzypsko Małe – dz. 14/12-22, 25-28	XXXI/204/02 z 26 marca 2002r.	•		•		•	•			
25.	Łęczeczki – dz. 78/1, 78/3 i 78/4	V/34/2003 z 29 stycznia 2003r.	•								
26.	Łężce – dz. 251, 263, 264, 266	V/35/2003 z 29 stycznia 2003r.		•			•				
27.	Mylin – dz. 245/11, 245/12, 245/14, 254/16	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•								
28.	Łęczeczki – dz. 134/4L	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•								
29.	Orle Wielkie – dz. 72/1	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.		•							
30.	Chrzypsko Małe – dz. 77/8	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•								
31.	Mylin – dz. 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•								
32.	Białokosz – dz. 51/12	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.		•							

CHRZYPSKO WIELKIE

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

33.	Mylin – dz. 196/10, 196/11, 196/19	VIII/52/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•							
34.	Chrzypsko Małe – dz. 135/9-135/17 i 136/5	VIII/53/2003 z 29 kwietnia 2003r.	•							
35.	Chrzypsko Małe – dz. 210, 212, 214	XIX/113/2004 z 31 maja 2004r.	•							
36.	Łęczeczki – dz. 201, 204, 57/12, 59-66	XX/117/04 z 29 czerwca 2004r.					•			
37.	Mylin – dz. 239/2	XXX/174/2005 z 28 czerwca 2005r.	•							
38.	Chrzypsko Małe – dz. 14/24	XXX/175/2005 z 28 czerwca 2005r.					•			
39.	Chrzypsko Wielkie – dz. 539/1-539/15	XXX/176/2005 z 28 czerwca 2005r.	•							
40.	Mylin – dz. 201/4	XXXI/182/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
41.	Mylin – dz. 196/22, 196/25 i 196/26	XXXI/183/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
42.	Mylin – dz. 91/2-91/6	XXXI/184/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
43.	Mylin – dz. 114/3-114/6	XXXI/185/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
44.	Mylin – dz. 165	XXXI/186/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
45.	Chrzypsko Wielkie – dz. 41/1-41-/3, 41/9, 41/10, 41/12-41/16	XXXI/187/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
46.	Śródka – dz. 33/4	XXXI/188/2005 z 31 sierpnia 2005r.	•							
47.	Łęczeczki – dz. 49/2	XXXII/191/2008 z 25 października 2005r.						•		
48.	Łęczeczki – dz. 90/5	XXXII/192/2008 z 25 października 2005r.						•		
49.	Białokosz – dz. 39	VI/29/2007 z 28 marca 2007r.	•	•				•		
50.	Mylin – dz. 92/19	VI/28/2007 z 28 marca 2007r.	•							
51.	Chrzypsko Małe – dz. 135/24	XXV/143/09 z 18 marca 2009r.	•							
52.	Mylin – dz. 90	XXV/144/2009 z 18 marca 2009r.	•					•		
53.	Łęczeczki – dz. 97/2 i 98/2	XXVI/161/2009 z 28 kwietnia 2009r.	•				•	•		
	<b>SUMA OBSZARÓW O DANEJ FUNKCJI</b>	-	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Tab. 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – zestawienie z podziałem na obowiązujące plany w poszczególnych miejscowościach.

MIEJSCOWOŚĆ	FUNKCJE WYZNACZONE W PLANIE MIEJSCOWYM								
	MN/MNL	RM	RM/P	P	U	R/ZL	PE	INFRASTR.	SUMA:
<b>GMINA CHRZYPSKO WIELKIE</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>63</b>
<b>Chrzypsko Wielkie</b>	8	-	-	-	1	-	-	1	10
Białokosz	1	2	-	-	-	1	-	-	4
Chrzypsko Małe	7	-	1	-	2	1	-	-	11
Łężce	-	1	-	-	1	1	-	1	4
Łyzeczki	9	-	-	-	4	3	-	-	16
Mylin	14	-	-	-	-	1	-	-	15
Orle Wielkie	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Śródka	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Strzyżmin	-	-	-	-	-	1	-	-	-



## 7. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga „zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium”, podczas gdy poprzednio, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązywał wymóg „spójności rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określona w studium”.

Tab. 4. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

L.p.	Miejscowość i działka	Uchwała uchwalająca	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego	Ocena zgodności
1	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 25	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
2	Chrzypsko Wielkie c cz. dz. 190	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
3	Łęczeczki dz. 97/2 i 98/2	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	<b>ZGODNY – zmiana mpzp w 2009r.</b>
4	Chrzypsko Małe cz. dz. 16/3	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
5	Chrzypsko Małe dz. 18/5	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
6	Łęczeczki dz. 80/1 i 80/2	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
7	Łęczeczki dz. 81 i cz. dz. 100	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
8	Łęczeczki dz. 72	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
9	Łęczeczki dz. 77	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
10	Łęczeczki dz. 184	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
11	Łęczeczki dz. 195/9	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
12	Mylin cz. dz. 196/9 i 198/1	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
13	Mylin cz. dz. 241	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
14	Mylin cz. dz. 243/1	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
15	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 33	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	CZĘŚCIOWO ZGODNY
16	Strzyżmin cz. dz. 24	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY

17	Łęczeczki dz. 132L	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	ZGODNY
18	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 433	XXV/110/97 z dnia 18 listopada 1997r.	Nr 26/97, poz. 221	SPÓJNY/ NIEZGODNY
19	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 271/2	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	Nr 4/2001, poz. 40	ZGODNY
20	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 424	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	Nr 4/2001, poz. 40	ZGODNY
21	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 439	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	Nr 4/2001, poz. 40	ZGODNY
22	Chrzypsko Wielkie cz. dz. 459	XXI/133/2000 z 13 grudnia 2000r.	Nr 4/2001, poz. 40	ZGODNY
23	Łężce dz. 134/2, cz. dz. 136, dz. 137/5	XXIV/162/2001 z 24 kwietnia 2001r.	Nr 51/2001, poz. 897	CZĘŚCIOWO ZGODNY
24	Chrzypsko Małe dz. 14/12-22, 25-28	XXXI/204/02 z 26 marca 2002r.	Nr 59/2002, poz. 1679	ZGODNY
25	Łęczeczki dz. 78/1, 78/3 i 78/4	V/34/2003 z 29 stycznia 2003r.	Nr 37/2003, poz. 716	ZGODNY
26	Łężce dz. 251, 263, 264, 266	V/35/2003 z 29 stycznia 2003r.	Nr 37/2003, poz. 717	ZGODNY
27	Mylin dz. 245/11, 245/12, 245/14, 254/16	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1994	SPÓJNY/ NIEZGODNY
28	Łęczeczki dz. 134/4L	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1994	CZĘŚCIOWO ZGODNY
29	Orle Wielkie dz. 72/1	VIII/50/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1994	ZGODNY
30	Chrzypsko Małe dz. 77/8	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1995	ZGODNY
31	Mylin dz. 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1995	ZGODNY
32	Białokosz dz. 51/12	VIII/51/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1995	ZGODNY
33	Mylin dz. 196/10, 196/11, 196/19	VIII/52/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1996	ZGODNY
34	Chrzypsko Małe dz. 135/9-135/17 i 136/5	VIII/53/2003 z 29 kwietnia 2003r.	Nr 108/2003, poz. 1997	ZGODNY
35	Chrzypsko Małe dz. 210, 212, 214	XIX/113/2004 z 31 maja 2004r.	Nr 120/2004, poz. 2382	ZGODNY
36	Łęczeczki dz. 201, 204, 57/12, 59-66	XX/117/04 z 29 czerwca 2004r.	Nr 139/2004, poz. 2843	CZĘŚCIOWO ZGODNY
37	Mylin dz. 239/2	XXX/174/2005 z 28 czerwca 2005r.	Nr 123/2005, poz. 3361	ZGODNY
38	Chrzypsko Małe dz. 14/24	XXX/175/2005 z 28 czerwca 2005r.	Nr 123/2005, poz. 3362	ZGODNY
39	Chrzypsko Wielkie dz. 539/1-539/15	XXX/176/2005 z 28 czerwca 2005r.	Nr 123/2005, poz. 3363	ZGODNY
40	Mylin dz. 201/4	XXXI/182/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4061	ZGODNY
41	Mylin dz. 196/22, 196/25 i 196/26	XXXI/183/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4062	ZGODNY
42	Mylin dz. 91/2-91/6	XXXI/184/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4063	ZGODNY
43	Mylin dz. 114/3-114/6	XXXI/185/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4064	ZGODNY
44	Mylin dz. 165	XXXI/186/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4065	CZĘŚCIOWO ZGODNY
45	Chrzypsko Wielkie dz. 41/1-41/-3, 41/9, 41/10, 41/12-41/16	XXXI/187/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4066	CZĘŚCIOWO ZGODNY

46	Śródka dz. 33/4	XXXI/188/2005 z 31 sierpnia 2005r.	Nr 147/2005, poz. 4067	ZGODNY
47	Łęczeczki dz. 49/2	XXXII/191/2008 z 25 października 2005r.	Nr 172/2005, poz. 4587	ZGODNY
48	Łęczeczki dz. 90/5	XXXII/192/2008 z 25 października 2005r.	Nr 172/2005, poz. 4588	CZĘŚCIOWO ZGODNY
49	Białokosz dz. 39	VI/29/2007 z 28 marca 2007r.	Nr 111/2007, poz. 2602	ZGODNY
50	Mylin dz. 92/19	VI/28/2007 z 28 marca 2007r.	Nr 112/2007, poz. 2627	ZGODNY
51	Chrzypsko Małe dz. 135/24	XXV/143/09 z 18 marca 2009r.	Nr 117/2009, poz. 1892	ZGODNY
52	Mylin dz. 90	XXV/144/2009 z 18 marca 2009r.	Nr 137/2009, poz. 2283	ZGODNY
53	Łęczeczki dz. 97/2 i 98/2	XXVI/161/2009 z 28 kwietnia 2009r.	Nr 143/2009, poz. 2386	ZGODNY

Z powyższej tabeli wynika, że:

- **43** obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie można uznać za zgodne z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- **7** obszarów objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, jest częściowo zgodna z obowiązującym Studium, natomiast **2** obszary są niezgodne z obowiązującym Studium, jednak zostały one uchwalone zgodnie z poprzednio obowiązującą ustawą w której wymagano jedynie spójności planów ze studium; obszary te wymagają więc uwzględnienia w aktualizacji Studium, pomimo, że w rozumieniu wcześniejszej ustawy zgodność nie była wymagana.

Tab. 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, które utraciły ważność.

L.p.	Miejscowość	Nazwa planu	Uchwała uchwalająca
1.	Gmina Chrzypsko Wielkie	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała nr XV/28/1980 Gminnej Rady Narodowej w Chrzypsku z dnia 3 listopada 1980r.
2.	Gmina Chrzypsko Wielkie	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała nr IV/22/94 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 6 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 22/94, poz. 241)

## **8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i z decyzji o warunkach zabudowy.**

Rejestr wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w gminie Chrzypsko Wielkie w latach od 2003 roku do października 2009 roku zawiera 254 pozycje. W przypadku 1 wniosku wydana decyzja była odmowna.

Liczba wniosków w poszczególnych latach różni się i przedstawia się następująco:

- 2003r. – 11 wniosków,
- 2004r. – 28 wniosków,
- 2005r. – 37 wniosków,
- 2006r. – 61 wniosków,
- 2007r. – 45 wniosków,
- 2008r. – 42 wnioski,
- 2009r. – 30 wniosków.

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2006 i 2007 roku nastąpił najintensywniejszy proces budowlany w gminie. W latach 2003 – X.2009 wydano 35 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, głównie dotyczyły one budowy infrastruktury technicznej oraz urządzenia terenów sportu i rekreacji.

W analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w Chrzypsku Małym – 49, w Chrzypsku Wielkim – 48 oraz w Łęczeczkach – 38 i Mylinie – 28. Z tego wniosek, że w tych miejscowościach istnieje najbardziej zaawansowany proces inwestycyjny przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej.

Decyzje o warunkach zabudowy głównie wydawane były w obszarach zainwestowanych wsi, dlatego nie wpłynęły w znaczący sposób na rozproszenie zabudowy.

Tab. 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2003-X.2009. Rozkład procentowy na poszczególne miejscowości.

Lp.	Sołectwo / miejscowość	Liczba decyzji ogółem w latach 2003-2009		2003		2004		2005		2006		2007		2008		do X.2009	
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
1.	Białcz	15	5,91			3	10,71	1	2,70	6	9,84	2	4,44	2	4,76	1	3,33
2.	Białokosz	7	2,76					2	5,41	3	4,92	1	2,22			1	3,33
	Białokoszek																
3.	Białokoszyce	3	1,18					1	2,70			1	2,22	1	2,38		
4.	Charcice	11	4,33	1	9,09					4	6,56	2	4,44	2	4,76	2	6,67
5.	Chrzypsko Małe	49	19,29	2	18,18	9	32,14	7	18,92	9	14,75	8	17,78	7	16,67	7	23,33
6.	Chrzypsko Wielkie	48	18,90	2	18,18	6	21,43	5	13,51	7	11,48	10	22,22	10	23,81	8	26,67
7.	Gnuszyn	3	1,18			1	3,57			1	1,64	1	2,22				
8.	Łężce	14	5,51	3	27,27	1	3,57	3	8,11	3	4,92	1	2,22	1	2,38	2	6,67
	Wymysłowo																
9.	Łęczeczki	38	14,96	1	9,09	4	14,29	5	13,51	9	14,75	8	17,78	6	14,29	5	16,67
10.	Mylin	28	11,02			4	14,29	8	21,62	9	14,75	4	8,89	3	7,14		
11.	Orle Wielkie	14	5,51	1	9,09			4	10,81	2	3,28	2	4,44	3	7,14	2	6,67
	Orle - Młyn																
12.	Ryżyn	15	5,91	1	9,09							2	4,44	3	7,14	1	3,33
13.	Strzyżmin									8	13,11						
14.	Śródka	9	3,54					1	2,70			3	6,67	4	9,52	1	3,33
	<b>Gmina łącznie</b>	<b>254</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Tab. 7. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2003-X.2009. Rozkład ilościowy na poszczególne miejscowości wraz z przeznaczeniem.

Lp.	Sołectwo / miejscowość	2003					2004					2005					2006					2007					2008					X.2009					Suma																							
		MN	MN/U	RM/R	U	P	Cel publ.	MN	MN/U	RM/R	R/U	P	Cel publ.	MN	MW	U/K	MN/U	MW/U	RM/R	RM/U	U	P	Cel publ.	MN	MNL	MN/U	RM/R	RM/U	ZL	U	P	P/U	Cel publ.	MN	MNL	MN/U		RM/R	RM/U	U	P	P/U	Cel publ.	MN	MNL	MN/U	RM/R	RM/U	U	P	P/U	Cel publ.								
1.	Białcz						1					2					1						1	1										1														15												
2.	Białokosz																1						1																									7												
	Białokoszek																																															0												
3.	Białokoszyce																1																															3												
4.	Charcice	1															1	1			2																											11												
5.	Chrzypsko Małe	1		1			9					6					5	1		2			1											6	1													49												
6.	Chrzypsko Wielkie	1			1		2	1	1		2	2			1	1	1			1			1											7														48												
7.	Gnuszyn									1							1																															3												
8.	Łężce					3				1							1			1			1																									14												
	Wymysłowo																																															0												
9.	Łężeczki			1			3		1			5					6	1					2											6		1												38												
10.	Mylin						4					4			1	3				7			2											3		1												28												
11.	Orle Wielkie			1								3								2										1	1																	14												
	Orle - Młyn																																															0												
12.	Ryżyn	1																		8																												15												
13.	Strzyżmin																																															0												
14.	Śródka																						1																									9												
	Suma	4	0	2	1	1	3	19	1	0	4	0	4	22	0	0	0	0	3	2	0	10	23	1	2	0	27	0	0	1	7	27	1	0	10	1	1	0	0	1	4	19	5	2	5	1	3	0	2	5	21	2	0	2	2	1	0	0	2	254

## 9. Analiza uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

Tab. 8. Wykaz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - plany w opracowaniu.

L.p.	Miejscowość	W sprawie	Uchwała o przystąpieniu
1	Chrzypsko Wielkie dz. 265	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała Nr XVII/94/2008 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 8 kwietnia 2008r.
2	Strzyżmin dz. 12	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała Nr XVII/96/2008 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 8 kwietnia 2008r.
3	Chrzypsko Wielkie dz. 279, 280/2, 280/3, 281, 282, 283,	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała Nr XXV/146/2009 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 18 marca 2009r.
4	Chrzypsko Wielkie dz. 439/9 i 439/10	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	Uchwała Nr XXV/145/2008 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 18 marca 2009r.

Zakres zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikający z uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2 przypadkach obejmuje większe tereny, dla których opracowywane plany miejscowe będą zawierały rozwiązania dla zabudowy mieszkaniowej, terenów usług sportu i rekreacji wraz z terenami komunikacji oraz zieleni a także infrastruktury technicznej.

Na podstawie powyższych uchwał można stwierdzić, że są one zgodne w kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zakres zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miejscowości i ich okolic, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie przebiegał w kierunku określonym w obowiązującym Studium.

Natomiast zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wprowadzają wnioski o ujęcie w Studium terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-letniskowej, terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.

## **10. Ocena zakresu uwzględnienia i aktualności problematyki *Studium* wymaganej zgodnie z Art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niezbędne uzupełnienia**

### **10.1. Ocena aktualności zapisu dotyczącego struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów**

Strukturę przestrzenną gminy, w ujęciu najogólniejszym, tworzą: szkielet terenów zieleni oraz jezior, rolnicza przestrzeń produkcyjna, podstawowy układ komunikacyjny oraz tereny osadnicze o zróżnicowanym przeznaczeniu.

Konieczność wprowadzenia zmian dotyczących wyznaczenia nowych terenów pod funkcje osadnicze będzie wynikać z wniosków składanych o zmianę *Studium*. W czasie obowiązywania *Studium* nie były opracowywane częściowe zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które mogłyby modyfikować w większym i mniejszym stopniu struktury funkcjonalne poszczególnych jednostek osadniczych na terenie gminy.

W studium uchwalonym w roku 2003 najwięcej terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i mieszkaniowo-letniskowej przewidziano w miejscowościach: Chrzypsko Wielkie, Chrzypsko Małe, Mylin i Łęczeczki. Tereny działalności gospodarczej i usług związane z sektorem rolniczym zostały utrzymane i wyznaczone w miejscowościach: Chrzypsko Wielkie, Łęczeczki, Gnuszyn, Ryżyn, Łężce i Białokosz. Natomiast najwięcej terenów strategicznych dla rozwoju turystyki i rekreacji wyznaczono w miejscowościach położonych wokół jeziora Chrzypskiego, Wielkiego i Radziszewskiego. Najbardziej zwarty kompleks zainwestowania tworzą tereny obejmujące swym zasięgiem obszar miejscowości Chrzypsko Wielkie, Chrzypsko Małe, Mylin i Łęczeczki.

Miejscowości takie jak: Białokosz, Białkoszyce, Białce, Śródka, Ryżyn, Gnuszyn, Strzyżmin, Charcice, Łężce i Orle Wielkie tworzą niezależne organizmy, które otoczone są rolniczą przestrzenią produkcyjną. Obszary dla rolnictwa wyznaczone zostały w północnej i południowej części gminy, poza jednostkami osadniczymi znajdującymi się wokół jezior wykorzystywanych do celów rekreacyjnych. Część obszarów z możliwością inwestowania wyznaczonych w studium opracowanym w roku 2003r. została objęta kolejnym działaniem



przybliżającym realizację inwestycji – opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej podjęte są cztery uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie. Ogółem tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów dotyczą około 11,4 ha.

Aktualnie do Gminy Chrzypsko Wielkie wpłynęły 16 wniosków o zmianę Studium oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wnioskowane o przeznaczenie pod tereny eksploatacji kruszywa naturalnego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-letniskowej.

Wprowadzenie i przyjęcie wszystkich wnioskowanych terenów objętych wnioskami o opracowanie planów miejscowych oraz zmianę Studium a także objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może oznaczać zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym poszczególnych jednostek osadniczych w gminie i tym samym może doprowadzić do ich niezgodności z obowiązującym studium. Argumentem przemawiającym „za” opracowaniem powyższych planów jest na pewno stworzenie dodatkowej oferty terenów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów; jednak w niektórych przypadkach wymagać to będzie zmiany Studium.

Można też przyjąć, że udostępnienie nowych terenów inwestorom będzie realizacją jednego ze strategicznych celów zapisanych w *Strategii zrównoważonego rozwoju gminy Chrzypsko Wielkie*, w której określono jako Cel główny „Zrównoważony, wielokierunkowy i zharmonizowany rozwój społeczno-gospodarczy gminy” oraz jako cel strategiczny nr 1 „Aktywizacja działalności gospodarczej” a także jako cel strategiczny nr 6 „Aktywną ochronę środowiska naturalnego”.

Plan gminy, który stracił swą moc, sporządzony w duchu poprzedniej rzeczywistości polityczno-gospodarczej nie uwzględniał jeszcze potrzeby wyjścia naprzeciw dynamicznym procesom gospodarczym. Natomiast studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, zgodnie z pierwotnymi założeniami, miały być tylko zapisem długofalowej polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią. Nie stwarzały właściwych ram dla planów miejscowych, opracowywanych „punktowo” na mocy obecnie obowiązującej ustawy.

Rezultatem jest zanikanie w przestrzeni systemowych rozwiązań komunikacyjnych. Uruchamianiu nowych terenów powinno towarzyszyć tworzenie nowego systemu dróg

o zróżnicowanej klasyfikacji funkcjonalnej i technicznej. Zarówno małe jak i bardzo duże tereny zabudowy realizuje się w oparciu o szkielety dróg dojazdowych, realizowanych w oderwaniu od potrzeb komunikacji gminnej jako całości. Skutkuje to nadmiernym obciążaniem istniejących dróg publicznych, nakładaniem się na nich ruchu osób dojeżdżających do pracy samochodami osobowymi oraz ruchu związanego z aktywizacją gospodarczą.

Dlatego, niezależnie jaki zasięg terenów z możliwością zabudowy zostanie przyjęty w zmienianym Studium, z punktu widzenia struktury przestrzennej należy stwierdzić, że najważniejszym elementem wymagającym uzupełnienia przy zmianie studium powinna być optymalna sieć dróg w gminie, uwzględniająca drogi począwszy od klasy technicznej dróg lokalnych, poprzez drogi klasy zbiorczej i głównej – drogi wojewódzkie nr 133 i 186.

W przypadku dróg wojewódzkich mimo, że są to drogi ogólnodostępne, to przy modernizacji mogą być ograniczane wjazdy i wyjazdy, z uwagi na znaczenie drogi w całej sieci.

## **10.2. Niezbędne uzupełnienia wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Standaryzacja opracowań urbanistycznych wynika z *ustawy oraz rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587) oraz z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233)*. Wiąże się w istotny sposób z treścią zapisu studiów. Dotyczy to w szczególności określania kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników powinny określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny wyłączone spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych.

**Wskaźniki powinny zostać uzupełnione** zarówno w części *Uwarunkowania* jak i w części *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Oceniane *Studium* nie spełnia w pełnym zakresie wymogu określenia ramowych wielkości wskaźników intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Określenie wskaźników na terenach już zabudowanych pozwoli na określenie rezerwy terenów pod inwestycje w obrębie istniejącej tkanki i będzie równocześnie działaniem na rzecz spełnienia wymogu art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy dotyczący uwzględnienia uwarunkowań wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców.

### **10.3. Ocena zakresu uwzględnienia obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

W okresie, jaki minął od uchwalenia *Studium*, powstało nie tylko wiele nowych aktów prawnych (p. pkt 4), lecz także ukazało się szereg dokumentacji, planów, programów i raportów, do których powinny być dostosowane ustalenia *Studium*. Są to między innymi:

- Krajowy plan gospodarki odpadami
- Plan gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego
- Plan gospodarki odpadami dla powiatu międzychodzkiego
- Plan gospodarki odpadami dla gminy Chrzypsko Wielkie
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju gminy Chrzypsko Wielkie
- Wieloletni Plan Inwestycyjny dla gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2005-2010
- Plan Rozwoju Lokalnego gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2006-2013
- Plany Odnowy Miejscowości Chrzypsko Wielkie, Gnuszyn, Łęczce, Mylin i Charcice
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego – Uwarunkowania i Kierunki. Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego Poznań 2001r. wraz z aktualizacją
- Program Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego na lata 2002 – 2010
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Międzychodzkiego
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Chrzypsko Wielkie
- Program wykonawczy do II Polityki ekologicznej państwa, na lata 2002-2010
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2004, Biblioteka Monitoringu Środowiska Poznań 2005 (także Raporty z ubiegłych lat).

Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium* określa się w szczególności:

- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie.

Po uwzględnieniu wymogów wynikających z nowych aktów prawnych (p. pkt 4) oraz ww. opracowań można stwierdzić, że oceniane *Studium* wymaga uzupełnienia lub wprowadzenia nowych informacji w zakresie następujących zagadnień:

- budowy geologicznej z uwzględnieniem występowania złóż kopalin (obszarów górniczych i terenów górniczych) oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- wód i warunków hydrogeologicznych:
  - aktualizacji danych dotyczących stanu ilościowego i jakościowego zasobów wód Regionu Warty od Obrzycka do Noteci, zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z dnia 11 października 2001r.),
  - zapisu dotyczącego organizacji gospodarki wodami podziemnymi Regionu Warty od Obrzycka do Noteci, zgodnie z opracowanym bilansem dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych tego obszaru. Obszar gminy Chrzypsko Wielkie wchodzi w skład Regionu Warty od Obrzycka do Noteci,
  - aktualizacji danych dotyczących jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Jakość wód powierzchniowych i podziemnych województwa wielkopolskiego badana jest przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, stąd konieczna jest ich aktualizacja zgodnie z najnowszym „Raportem o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2007”. Zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zostały sprecyzowane w ustawie z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019), także w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 roku w sprawie

warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006r. Nr 137, poz. 984). Zgodnie z dyrektywą 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23.10.2000r. ustanawiającą ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, Polska jest zobowiązana do wprowadzenia nowej - pięciostopniowej klasyfikacji czystości wód powierzchniowych i podziemnych.,

- wprowadzenia zapisu dotyczącego nowych budowli i urządzeń hydrotechnicznych (na podstawie „Programu budowy urządzeń małej retencji wód powierzchniowych do 2015 roku z uwzględnieniem potrzeb obszarowych małej retencji, warunków efektywności ekonomicznej”). Projektowane są również mniejsze inwestycje na obszarach leśnych: piętrzenie jezior leśnych oraz stawy leśne. Inwestycje te należą do zadań właściwych nadleśnictw.,
- uwzględnienia zagadnień, dotyczących renaturyzacji rzek poprzez budowę przepławek przy istniejących już urządzeniach piętrzących zgodnie z „Wojewódzkim programem udrażniania rzek - wód płynących”
- form ochrony przyrody, w tym projektowanych obszarów Natura 2000, istniejących i projektowanych użytków ekologicznych,
- ochrony środowiska zgodnie z zapisami Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Chrzypsko Wielkie,
- występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż oraz tereny rekultywacji – zakres rekultywacji i docelowe przeznaczenie terenu,
- stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- gospodarki odpadami zgodnie z zapisami zawartymi w planach gospodarki odpadami, tj.: krajowym, wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym planie gospodarki odpadami.

Ponadto w *Studium*, zgodnie z nowymi przepisami, należy się odnieść do problemu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, pomimo iż może być to problem marginalny.

Inne obszary i obiekty problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie powinny obejmować:

- obiekty radiokomunikacyjne o istotnym z punktu widzenia ochrony środowiska oddziaływaniu – stacje telefonii komórkowej,
- oddziaływanie linii elektroenergetycznych,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ze względu na złożoność problemów związanych z kształtowaniem przestrzeni gminy oraz upływ czasu z jednej strony, a potrzebami i wymogami przepisów związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego z drugiej, należy bardzo wnikliwie przeanalizować obowiązujące ustawodawstwo w tym zakresie. W *Studium* należy wyeliminować rozbieżności oraz wprowadzić takie zapisy lub uregulowania, które umożliwią w jak najszerszym stopniu korzystanie z istniejących już form wspomagania ochrony środowiska przyrodniczego oraz możliwości sięgnięcia po środki pomocnicze w ramach programów strukturalnych UE.

**Rysunek aktualizowanego *Studium* należy zweryfikować i uzupełnić w zakresie:**

- **granic terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych (terenów i obszarów górniczych), terenów perspektywicznej eksploatacji złóż itp.**
- **granic, lokalizacji form ochrony przyrody, obszarów Natura 2000 mające znaczenie dla Wspólnoty, Natura 2000 „Shadow List”, pomników przyrody, użytków ekologicznych,**
- **stref ochronnych ujęć wód,**
- **pasów technologicznych oraz stref oddziaływania linii elektroenergetycznych,**
- **stref oddziaływania obiektów radiokomunikacyjnych (telefonii komórkowej),**
- **terenów oczyszczalni ścieków, przemysłowych ferm hodowlanych, terenów składowisk – urządzeń gospodarki odpadami itp.**

**Ponadto na rysunek *Studium* należy nanieść tereny wymagające rekultywacji oraz tereny zrekultywowane.**

#### 10.4. Ocena zakresu uwzględnienia obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Część dotycząca zagadnień związanych z ochroną zabytków w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie została opracowana na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 roku. Obecnie obowiązującą ustawą regulującą zagadnienia ochrony jest **ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn zm.). *Ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków (Art.1).*

Ustawa określa formy ochrony zabytków, jakimi są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązująca ustawa wyznacza poszczególne szczeble administracji samorządowych oraz administracji rządowej, które odpowiadają za poszczególne formy ochrony zabytków:

- *Wojewódzki Konserwator Zabytków* prowadzi **rejestr zabytków** (zabytek może wpisać do rejestru na podstawie decyzji własnej, właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek), skreślenie z rejestru następuje na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego,
- *Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej* na wniosek ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego może uznać za **pomnik historii** zabytek wpisany do rejestru lub park kulturowy,
- *Rada gminy* na podstawie uchwały, w której określona będzie nazwa, granice oraz sposób ochrony, może utworzyć **Park Kulturowy**, dla którego ustawodawca ustalił obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa reguluje także zagadnienie związane z krajową, wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, które są podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami.

W obecnie obowiązującym studium w części „Uwarunkowania” – Strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty chronione, zamieszczono obiekty ujęte w spisie zabytków architektury oraz w rejestrze zabytków.

Tekst Studium należy zweryfikować lub uzupełnić o brakującą pozycję wpisaną do rejestru zabytków – Białokosz dwór – nr rej. 1577/A z 1974r., znajdującą się w wykazie WUOZ w Poznaniu.

## **10.5. Ocena aktualności zapisu dotyczącego rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

### **10.5.1. Ocena aktualności zapisu dotyczącego kierunków rozwoju systemu komunikacyjnego**

#### Sieć drogowa:

Przez obszar gminy przebiegają dwie drogi wojewódzkie nr 133 i nr 186, które posiadają aktualne numery.

Numeracja dróg wojewódzkich zapisana w „Studium” jest zgodna z Uchwałą Nr XLVII/758/06 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 kwietnia 2006 roku w sprawie ustalenia przebiegu istniejących dróg wojewódzkich na terenie województwa wielkopolskiego.

W dniu 2 maja 2005 roku zmieniła się numeracja dróg powiatowych po podjęciu przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego Uchwały nr 1885 w sprawie numeracji dróg powiatowych.

Obecnie drogi powiatowe mają numerację czterocyfrową z literą P np. 1744P Chrzypsko Wielkie - Izdebnno.

Wymagane jest uaktualnienie do obecnej pięciocyfrowej numeracji dróg gminnych.

Zapis Studium dotyczący rozwoju systemu komunikacyjnego należy uzupełnić o:

- aktualną numerację i przebiegi dróg powiatowych i gminnych,
- kierunki rozwoju komunikacji kolejowej,
- zadania ponadlokalne zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonym w 2001 roku.

**Na rysunku *Studium* należy wprowadzić nową numerację dróg powiatowych i gminnych.**



### 10.5.2. Ocena aktualności zapisu dotyczącego kierunków rozwoju infrastruktury technicznej

#### Elektroenergetyka

Zapisy studium należy uzupełnić o następujące informacje:

Zapisy studium, w części dotyczącej kierunków rozwoju, należy uzupełnić o informacje dotyczące istniejących krótkoterminowych i długoterminowych zamierzeń inwestycyjnych Grupy Energetycznej ENEA S.A. dotyczących przebudowy i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych na terenie gminy w zakresie linii wysokiego i średniego napięcia, takich jak:

- przebudowa i wymiana stacji transformatorowych SN/nn,
- wymiana linii nn napowietrznych na kablowe szczególnie w obszarach zabudowy,
- wymiana odcinków linii napowietrznych SN-15 kV na przewody izolowane - odcinki przebiegające przez tereny zalesione,
- działania nastawione na poprawę niezawodności funkcjonowania sieci i urządzeń energetycznych a także estetyki, szczególnie w obszarach zamieszkania - zamiana linii napowietrznych na linie kablowe izolowane.

Ponadto należy zapisać, że właściciel dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej ENEA S.A. powinien mieć na względzie bieżącą modernizację istniejących sieci i urządzeń energetycznych. Powyższe czynności powinny mieć na celu poprawę pewności zasilania, obniżenie awaryjności sieci i urządzeń oraz poprawę parametrów dostarczanej energii elektrycznej.

**Rysunek *Studium* należy zweryfikować i uzupełnić w zakresie:**

- **rozgraniczenia istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,**
- **wrysowania pasów technologicznych od linii elektroenergetycznej 110 kV,**
- **opisania kierunków przebiegu linii 110 kV wraz z podaniem napięcia.**

#### Gazownictwo

Zapisy studium dotyczące gazownictwa należy zweryfikować oraz uzupełnić w zakresie:

Aktualnego stanu i zasięgu dystrybucyjnej sieci gazowej na terenie gminy.

Uzupełnienia wymagają także zapisy dotyczące roku budowy poszczególnych gazociągów wysokiego ciśnienia znajdujących się na terenie gminy oraz określenia dla nich stref oddziaływania zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Uzupełnienia wymaga również informacja dotycząca podmiotu zajmującego się dystrybucją gazu na terenie gminy oraz rodzaju gazu rozprowadzanego na terenie gminy. Obecnie jest nim Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o w Poznaniu.

**Elementami wymagającym uzupełnienia na rysunku studium są:**

- **wprowadzenie maksymalnych stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie;**
- **opisania kierunków przebiegu oraz średnicy gazociągu wysokiego ciśnienia.**

### **Energetyka ciepła**

Wymagać może uzupełnienia o informacje dotyczące aktualnego stanu i zasięgu lokalnych sieci ciepłych na terenie gminy oraz wprowadzić informacje o lokalnych kotłowniach zasilających grupy budynków użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych czy usługowych.

### **Sieć wodociągowa**

Zapisy studium należy zweryfikować i uzupełnić o informacje dotyczące aktualnego stanu ujęć i stacji uzdatniania wody oraz sieci wodociągowej na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

**W części graficznej studium należy zaznaczyć ujęcia wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej.**

### **Kanalizacja sanitarna**

Część tekstową dotyczącą sieci kanalizacji sanitarnej należy uzupełnić o dane dotycząca aktualnego stopnia skanalizowania gminy oraz aktualnej wydajności komunalnych oczyszczalni ścieków.

### **Kanalizacja deszczowa**

Informacje dotyczące kanalizacji deszczowej należy uaktualnić o stan faktyczny sieci kanałów deszczowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Ze względu na problemy jakie

stanowi ujmowanie i odprowadzenie wód deszczowych przede wszystkim z terenów zurbanizowanych należałoby przedstawić przedsięwzięcia pozwalające zminimalizować spływ nieoczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do środowiska gruntowo - wodnego.

#### **10.6. Niezbędne uzupełnienia dotyczące uwzględnienia obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

W ocenianym Studium wspomniano o przestrzeniach publicznych i celach publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, lecz nie odpowiadają one określonej w obowiązującej *ustawie* regule, że przez „interes publiczny” należy rozumieć *uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*. Przez „inwestycję celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 pkt 1-10 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

W związku z wymogiem uwzględnienia inwestycji celu publicznego wynikającym z obecnie obowiązującej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z uwagi na obecne jednoznaczne rozumienie celu publicznego, należałoby w przypadku zmiany *Studium*, uaktualnić listę celów publicznych o znaczeniu lokalnym i o znaczeniu ponadlokalnym, w tym o inwestycje powiatowe.

#### **10.7. Ocena aktualności uwzględnienia obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego* i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celi publicznego o znaczeniu krajowym**

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego* i ustaleń programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym wymaga uzupełnienia w tekście studium, są to:

- dostosowanie dróg wojewódzkich nr 133 i 186 do parametrów drogi klasy głównej „G” lub zbiorczej „Z”,
- uzupełnienie w tekście i na rysunku studium przebiegających przez gminę Chrzypsko Wielkie szlaków/tras rowerowych oraz uzupełnienie w tekście i na rysunku studium gminnego systemu dróg rowerowych,
- aktualizacji zapisów dotyczących gospodarki odpadami,
- wodociągi i kanalizacja. Budowa, rozbudowa układów sieciowych i stacji wodociągowych. Wprowadzenie nowych procesów technologicznych w stacjach uzdatniania wody dla osiągnięcia standardów Unii Europejskiej. Stały rozwój usług kanalizacyjnych: ilościowy i jakościowy.

Całość inwestycji wojewódzkich zapisano w „Wieloletnim planie inwestycyjnym dróg wojewódzkich Województwa Wielkopolskiego” w części zadań inwestycyjnych finansowanych wyłącznie ze środków własnych województwa od 2004 roku.

Natomiast drogi powiatowe, wymagają sprawdzenia w zakresie przebiegu oraz w zakresie ujednoczenia numeracji.

#### **10.8. Niezbędne uzupełnienia dotyczące uwzględnienia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej**

W *Studium* nie wyznaczono obowiązującego obecnie wymogu określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. **W przypadku, gdyby gmina miała zamiar zlokalizować taki obiekt, niezbędne jest zaznaczenie go na rysunku Studium odpowiednim oznaczeniem i wprowadzenie wymaganego zapisu w tekście.**

Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu obecnie obowiązującej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie. Jako przestrzeń publiczną można uznać obszary centralne miejscowości gminnych. **Przestrzeń publiczną powinny zostać zdefiniowane na rysunku i w tekście Studium.** Nie można wykluczyć pojawienia się propozycji nowych przestrzeni publicznych w obrębie projektowanej tkanki urbanistycznej.

Jako obszary i obiekty objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, wskazano w ocenianym *Studium* obszar strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty architektoniczne objęte rejestrem zabytków oraz obszary eksploracji archeologicznej. **Uzupełnienia wymagają obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze – obszary górnicze i tereny górnicze.**

Nie stwierdzono, by z faktu objęcia ochroną, wynikał obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń czy podziału nieruchomości.

**10.9. Uzupełnienia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obecnie obowiązujące *Studium* określa wyprzedzająco obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Praktyka wielu gmin coraz częściej potwierdza konieczność opracowania programu prac planistycznych w oparciu o harmonogram, który jest okresowo weryfikowany i dostosowywany do nieprzewidzianych okoliczności i zmieniających się uwarunkowań.

**Określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** dotyczących nie tylko terenów inwestycyjnych, lecz również uwzględniających porządkowanie istniejącej tkanki urbanistycznej, należy uznać za ważny element przy sporządzaniu zmiany lub nowego *Studium*.

**10.10. Inne niezbędne uzupełnienia wynikające z Art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy**

Oprócz zmian i uzupełnień sygnalizowanych w pkt 10.1. – 10.9. należy w przypadku zmiany *Studium* uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (*Art 10 ust. 1 pkt 6 ustawy*) oraz w części dotyczącej *kierunków zagospodarowania przestrzennego* elementy zagospodarowania wymienione w Art. 10 ust. 2 pkt 14-16. Są to:

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

## 11. Studium a opracowania o charakterze strategicznym

Opracowania, które należy przeanalizować, a uzyskane wnioski włączyć w proces aktualizacji *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie*, to:

- „*Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Chrzypsko Wielkie*”,  
została opracowana w czerwcu 2000 roku.;
- „*Wieloletni plan inwestycyjny dla gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2005-2010*”,  
został opracowany w czerwcu 2005 roku.;
- „*Program Ochrony Środowiska dla gminy Chrzypsko Wielkie*”,  
został opracowany w 2004 roku;
- „*Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Chrzypsko Wielkie*”  
został opracowany w 2004 roku;
- „*Plan rozwoju lokalnego gminy Chrzypsko Wielkie*”  
został opracowany w 2005 roku;
- „*Plany odnowy miejscowości Chrzypsko Wielkie, Gnuszyn, Łęźce, Mylin i Charcice*”  
został opracowane w 2008 roku.

W przypadku opracowania zmiany lub nowego *Studium*, w obecnej sytuacji zintensyfikowania działań w zakresie pozyskiwania środków unijnych należałoby przeprowadzić ocenę, w jakim stopniu posiadana *Strategia* uwzględnia obecne standardy w tym zakresie.

Procesy dostosowujące rozwój społeczny i gospodarczy do wymogów unijnych trwają już ponad 15 lat. Znaczne zintensyfikowanie działań nastąpiło z chwilą rzeczywistego wstąpienia do Unii Europejskiej, w maju 2004 roku. Otwarcie dostępu do dodatkowych źródeł finansowania rozwoju poprzez system europejskich funduszy strukturalnych uzupełniany inicjatywami wspólnotowymi oraz akcjami innowacyjnymi, uwarunkowane jest posiadaniem odpowiednio przygotowanych strategii i planów społeczno – gospodarczych. Te

z kolei powinny uwzględniać w wystarczającym stopniu uwarunkowania przestrzenne. Reguły przyznawania środków na rozwój lokalny wymuszają bowiem konieczność coraz lepszego integrowania planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym społeczno-gospodarczym.

Dążenie do uzyskania gospodarczej i społecznej spójności z Unią wymaga koordynacji działań od poziomu europejskiego poprzez krajowy, regionalny do szczebla lokalnego.

Na poziomie krajowym dokumentami warunkującymi negocjacje w sprawie funduszy są: *Narodowa Strategia Rozwoju Regionalnego, Narodowy Plan Rozwoju, siedem programów operacyjnych w tym ZPORR (Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego)*.

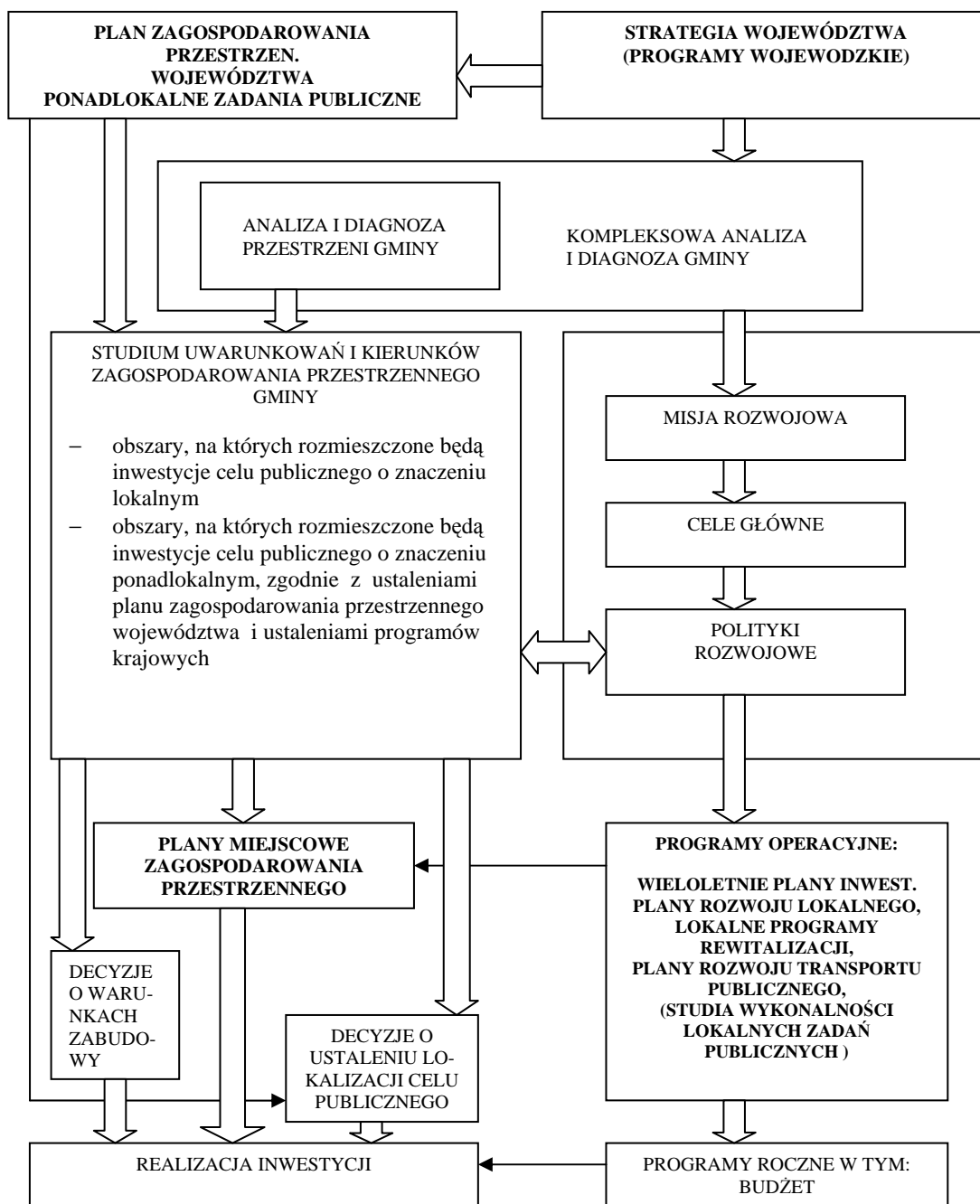
Na szczeblu regionalnym i lokalnym system planowania strategicznego uzupełniają: strategie rozwoju województw, regionalne programy i polityki sektorowo-branżowe, strategie rozwoju gmin, lokalne programy i polityki branżowe. W ramach ZPORR wymagane są ponadto: plany rozwoju lokalnego gmin, plany rozwoju transportu publicznego, programy rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych.

Zaawansowany system planistyczny na poziomie gminy, przy uwzględnieniu wiążących wymagań *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz opracowań o charakterze strategicznym zobrazowano w formie tabeli<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Źródło: „Urbanista” 12/2004r., Autor dr hab.arch. A.Noworól

Tab. 9. System planistyczny a opracowania o charakterze strategicznym





## 12. Podsumowanie – wnioski

Położenie gminy Chrzypsko Wielkie w strefie rejonów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji rekreacyjnej jest powodem występowania na jej obszarze częstych zmian, które swe odzwierciedlenie mają w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Powodem uzasadniającym konieczność podjęcia prac nad zmianą studium jest konieczność uwzględnienia aktualnych przepisów odnoszących się do planowania przestrzennego a zwłaszcza aktualnie obowiązującej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.* oraz *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 28 kwietnia 2004r.* Nowe akty prawne wprowadziły wiele nieobowiązujących do tej pory wymogów, z których najważniejsze dotyczą ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, bezpieczeństwa, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, terenów zamkniętych.

Jako podsumowanie niniejszej *Oceny* stwierdza się że:

1. W części *Uwarunkowania* należy przedstawić aktualne uwarunkowania zgodnie z wymogami Art. 10 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wiąże się to z koniecznością uaktualnienia tekstu studium dotyczącego części uwarunkowań oraz sporządzenia rysunku studium pt. *Uwarunkowania* w skali 1:10 000.
2. W części *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* kolejno zgodnie z wymogami Art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* należy:
  - uwzględnić docelowe wnioski o zmianę studium. Wprowadzić sieć dróg lokalnych o zróżnicowanych parametrach technicznych. Sprecyzować kierunki zmian w strukturze przestrzennej,
  - określić kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów ,
  - zaktualizować zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi ustalenia dotyczące form ochrony przyrody w tym obszarów Natura 2000 i Natura 2000 „Shadow List” - wprowadzić granice oraz uzupełnić obiekty.

- Uwzględnić dane z aktualnych programów ochrony środowiska, programów polityki ekologicznej, raportów o stanie środowiska, planów gospodarki odpadami, itp.,
- wykorzystać założenia programu ochrony i opieki nad zabytkami,
  - skorygować przebiegi dróg powiatowych i zaktualizować numerację dróg powiatowych.
  - wyszczególnić inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i zaznaczyć na rysunku studium te, które można przedstawić w formie graficznej,
  - wyszczególnić inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i zaznaczyć na rysunku studium te, które można przedstawić w formie graficznej,
  - przeanalizować potrzeby wyznaczania obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W razie potrzeby wprowadzić te obszary do studium. Uzupełnić zapisy dotyczące przestrzeni publicznych,
  - sprecyzować obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze – i zapisać je w studium,
  - zaktualizować zapisy dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
  - odnieść się do problemu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ,
  - uzupełnić zapisy dotyczące terenów i obszarów górniczych i w razie potrzeby określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ,
  - wyznaczyć obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,

- sprecyzować inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,
- nie ma potrzeby wyznaczania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych ponieważ nie występują na terenie gminy Chrzypsko Wielkie oprócz zbiorowej mogiły żołnierzy napoleońskich.

Przedstawiony zakres problematyki wymaga uaktualnienia tekstu studium dotyczącego kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia nowego rysunku pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w skali 1:10 000.

**Wykaz tabel zawartych w tekście**

Tab. 1. Udział powierzchni objętej m.p.z.p. w całkowitej powierzchni gminy

Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – zestawienie z rozbiem na poszczególne funkcje wyznaczone w m.p.z.p.

Tab. 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – zestawienie z podziałem na obowiązujące plany w poszczególnych miejscowościach.

Tab. 4. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

Tab. 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, które utraciły ważność.

Tab. 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2004-2007. Rozkład procentowy na poszczególne miejscowości.

Tab. 7. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2004-2007. Rozkład ilościowy na poszczególne miejscowości wraz z przeznaczeniem.

Tab. 8. Wykaz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. - plany w opracowaniu.

Tab. 9. System planistyczny a opracowania o charakterze strategicznym