

EKO-PROJEKT

ul. Mołdawska 58, 61-614 Poznań
NIP 972-000-62-31 Regon 634249450

m.dudzinski@poczta.onet.pl

tel. 0607 314 219

fax. 061 822 71 22

planowanie przestrzenne - ochrona środowiska

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZEMPIŃ**

-CZĘŚĆ TEKSTOWA-

tekst ujednoczony

załącznik nr 2
do uchwały nr XLII/321/14
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 3 marca 2014r.

zespół autorski zmiany studium:

mgr Michał Dudziński
członek ZOIU nr Z-363

mgr Jerzy Dudziński

Czempień, 2014 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czemiń w wersji pierwotnej zostało opracowane w 2001 r., przez INVEST-PLAN w następującym składzie:

Zespół autorski:

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

mgr Michał Dudziński

mgr inż. arch. Victor Curanov

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

1. Wstęp

- 1.1. Podstawa prawna opracowania.
- 1.2. Procedura formalno -prawna.
- 1.3. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.
- 1.4. Procedura formalno – prawna zmiany studium.
- 1.5. Forma opracowania.
- 1.6. Forma opracowania zmiany studium.
- 1.7. Podstawowe dane o gminie.

CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

1. System powiązań zewnętrznych.

- 1.1. Powiązania funkcjonalno – przestrzenne.
- 1.2. Uwarunkowania przestrzenne.

2. Uwarunkowania geograficzno – przyrodnicze gminy Czempień.

- 2.1. Ogólna charakterystyka przyrodnicza gminy.
 - 2.1.1. Położenie gminy.
 - 2.1.2. Położenie geograficzne i fizjografia terenu.
 - 2.1.3. Zasoby przyrody ożywionej.
 - 2.1.4. Stan środowiska gminy Czempień.
 - 2.1.5. Walory krajoznawcze i turystyczne.

3. Historyczno – kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

- 3.1. Walory krajobrazu kulturowego gminy Czempień.
- 3.2. Stanowiska archeologiczne.

4. Uwarunkowania społeczno - demograficzne.

- 4.1. Ludność gminy.
- 4.2. Jakość życia mieszkańców.

5. Uwarunkowania rozwoju funkcji gospodarczych.

- 5.1. Główne funkcjonalne podsystemy działalności gminy.
 - 5.1.1. Sektor przemysłowy.
 - 5.1.2. Mieszkalnictwo.

5.1.3. Usługi.

5.1.4. Sektor rolniczy.

5.1.5. Działalność kulturalna.

6. Uwarunkowania rozwoju systemów technicznych.

6.1. Komunikacja drogowa.

6.2. Komunikacja kolejowa.

6.3. Elektroenergetyczne systemy przesyłowe.

6.4. Wodociągi i kanalizacja.

6.4.1. Zaopatrzenie w wodę.

6.4.2. Odprowadzenie ścieków.

6.5. Zaopatrzenie w gaz.

6.6. Gospodarka odpadami.

7. Cmentarnictwo.

8. Główne czynniki rozwoju społeczno gospodarczego-gminy.

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. Generalna koncepcja rozwoju gminy.

2. Główne cele rozwoju i zasady realizacji polityki przestrzennej.

2.1. Schemat gospodarowania w gminie, docelowa wizja gminy.

2.2. Sfery polityki przestrzennej i programy działań.

3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

3.1. Strefy funkcjonalno-krajobrazowe.

4. Funkcje gminy.

5. Rozwój demograficzny gminy.

6. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy.

6.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska geograficznego gminy.

7. Kierunki ochrony walorów i zasobów środowiska historyczno-kulturowego.

8. Tereny rozwojowe gminy.

9. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług.

9.1. Mieszkalnictwo.

9.2. Usługi.

10. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej.

- 10.1. Pożądane kierunki rozwoju rolnictwa.
- 10.2. Kierunki i zasady rozwoju działalności produkcyjnej.
11. Kształtowanie rozwoju turystyki, wypoczynku i rekreacji.
12. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.
 - 12.1. Komunikacja – kierunki rozwoju.
 - 12.1.1. Rozwój sieci drogowej.
 - 12.1.2. Komunikacja kolejowa.
 - 12.1.3. Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych.
 - 12.1.4. Kształtowanie systemu transportu publicznego.
 - 12.1.5. Kształtowanie polityki parkingowej.
 - 12.2. Rozwój sieci elektroenergetycznej.
 - 12.3. Kierunki rozwoju sieci gazowej.
 - 12.4. Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej.
13. Gospodarka odpadami.
14. Kierunki rozwoju cementarnictwa.
15. Kształtowanie przestrzeni jednostek osadniczych.
16. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego.
17. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
18. Polityka przestrzenna gminy.
 - 18.1. Stan opracowań planistycznych dla terenu miasta i gminy Czempień.
 - 18.2. Programy działań związanych z realizacją polityki przestrzennej.
 - 18.3. Zasady organizowania i koordynowania inwestycji oraz gospodarowania terenami.
 - 18.4. Monitorowanie polityki przestrzennej.
 - 18.5. Tereny rozwojowe.
19. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy. Tereny objęte zmianą studium.
20. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
21. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody.
22. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
23. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
24. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

1. Wstęp.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. O zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek sporządzania przez gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako dokument określający politykę przestrzenną gminy. Dokument ten miał być sporządzony do końca 1999 r. i miał obejmować całą gminę. Równocześnie z końcem roku 1999 miały przestać obowiązywać plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone przed 1995 rokiem. W związku z niewielkim zaawansowaniem w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i sporządzania studiów uwarunkowań i 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 i planowaniu przestrzennym, który wprowadza zasadnicze zmiany w systemie planowania przestrzennego w Polsce, zbliżając go do standardów Unii Europejskiej.

Uchwalone przez Zarząd Gminy Czempin „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” 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.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla obszaru całej gminy. Natomiast art. 6 ust. 4 pkt. 7 określa okoliczności, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo – tj. na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.

Gospodarka przestrzenna w gminie winna być jednak prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; plany takie należy opracować (w miarę możliwości) dla obszarów wyróżnionych. W niniejszym Studium określono ogólnie tereny wymagające opracowań planistycznych – tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 precyzyjnie uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), a generalnie określa kierunki rozwoju terenów wiejskich gminy Czempień. Zapisy Studium są na tyle elastyczne aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji. Jednak 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 23 kwietnia 1998 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień, które stanowić ma podstawę długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Zakres opracowania Studium określa 6 pkt. 4 i 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r.).

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymogi ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając ze szczególnością specyfikę gminy:

- określa nowe, komplementarne w stosunku do pełnionych, funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
- porządkuje strukturę zagospodarowania gminy w poszczególnych strefach funkcjonalno - przestrzennych
- wskazuje sposoby odnowy krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
- przedstawia możliwości rekonstrukcji stosunków wodnych,
- przedstawia zasady kształtowania zieleni na bazie istniejących zasobów,
- proponuje rozwiązania problemów infrastruktury technicznej,

- ustala zasady ochrony środowiska,
- hierarchizuje zadania do rozwiązania odpowiednio do rangi problemów przestrzennych,
- stwarza podstawy budowy bazy danych dla gminy.

1.2. Procedura formalno – prawna.

Prace nad przygotowaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin przebiegały w następujących terminach:

1. Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu nr XXXII/238/98 z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempin.
2. Zorganizowanie przetargu na opracowanie Studium uwarunkowań i rozstrzygnięcie przetargu.
3. Podpisanie umowy na opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w dniu 31.03.1999 r.
4. Powiadomienie zainteresowanych organów administracji państwowej, instytucji i jednostek organizacyjnych o przystąpieniu do opracowania Studium, pismo nr ZP-7330-7/99 z dnia 24 września 1999 r. wraz z rozdzielnikiem.
5. Wystąpienie Zarządu Gminy do Wojewody Wielkopolskiego w piśmie nr 7330/1/00 z dnia 22.05.2000 r. o określenie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
6. Konsultacje i omawianie koncepcji na spotkaniach roboczych zespołu autorskiego z Zarządem Gminy.
7. Udostępnienie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego organom właściwym do jego zaopiniowania w dniach od 06.11.2000 r. do 27.11.2000 r. .
8. Zaopiniowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Wojewodę Wielkopolskiego i Zarząd Województwa Wielkopolskiego oraz przedłożenie materiałów do uchwalenia.
10. Uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską na sesji w dniu 27 września 2001 r.

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

zmiana studium nr 1 z 2008 r.

Obecnie opracowywana zmiana studium jest sporządzana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), która to wprowadziła pewne modyfikacje przy tworzeniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Prace nad zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu nr IX/45/07 z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego z zabudową usługową w Piechaninie, na działce oznaczonej nr ewid. 206/8. W dotychczas obowiązującym dokumencie, tereny będące przedmiotem opracowania były przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej z usługami. W związku z brakiem zainteresowanie ze strony inwestorów dla prowadzenia tego typu działalności, niezbędne stało się opracowanie zmiany studium. Nowe tereny wyznaczają obszar dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami. Obszary te będą stanowić zaplecze rozwojowe dla budownictwa mieszkaniowego miasta Czempień, oraz Piechanina.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

W roku 2009 przystąpiono do sporządzania kolejnej zmiany studium. Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXV/205/09 i Uchwałę nr XXXV/207/09 z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień. Zmianą obejmuje się teren położony w Bieczynach, dla działki oznaczonej nr ewid. 51/1 oraz w Borowie dla części działki nr ewid. 121. W dotychczas obowiązującym studium teren ten był przeznaczony pod uprawy polowe, natomiast zgodnie z aktualnymi potrzebami rozwojowymi gminy teren ten ma być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

zmiana studium nr 3 z 2011 r.

W czerwcu 2010 r. Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXVI/217/09 z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień. Zmianą obejmuje się teren położony w Piotrkowicach, dla części działki oznaczonej nr ewid. 74/80. W dotychczas obowiązującym studium teren ten był przeznaczony pod działalność gospodarczą G, natomiast zgodnie z aktualnymi potrzebami rozwojowymi gminy teren ten ma być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową.

Nowo wprowadzone zmiany do studium oznaczono kursywą, natomiast informacje nieaktualne zostały przekreślone.

zmiana studium nr 4 z 2014 r.

W czerwcu 2013 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła Uchwałę Nr XXXIV/266/13 z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień. Zmianą obejmuje się teren położony w rejonie wsi Sierniki. Celem opracowania zmiany studium jest wprowadzenie obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo” do studium, zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2011 r., Nr 163, poz. 981 ze zm.), a także wyznaczenie terenu przewidzianego pod eksploatację złoża gazu ziemnego. Nowo wprowadzone zmiany do studium oznaczono kursywą, natomiast informacje nieaktualne zostały przekreślone.

1.4. Procedura formalno prawna zmiany studium. (2008 r.)

Prace nad przygotowaniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień przebiegały w następujących terminach:

- Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu nr IX/45/07 z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.
- Zawiadomienie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
- Powiadomienie zainteresowanych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania zmiany studium, pismo

nr RG.ZP.7320-1/07 z dnia 20 lipca 2007 r. wraz z rozdzielnikiem.

- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 11 grudnia 2007 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – postanowienie nr 57/08 z dnia 28 lutego 2008 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr WI.Le-1.7041-30-55/07/08 z dnia 28 marca 2008 r.*
- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo nr RG.ZP.7320-01/07 z dnia 21.04.2008 r.*
- *Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu.*
- *Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu w okresie 07.07.2008 r. do 07.08.2008 r., wraz z dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium w dniu w dniu 07.08.2008 r.*
- *Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Czempiniu na sesji w dniu 29 października 2008 r.*

Procedura formalno prawna zmiany studium (2010 r.).

Prace nad przygotowaniem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempień przebiegały w następujących terminach:

- *Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu nr XXXV/205/09 i XXXV/207/09 z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempień, dla obszaru obejmującego działkę nr 51/1 w Bieczynach i część działki nr 121 w Borowie. Podjęcie uchwały nr XXXVI/217/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempień, dla obszaru obejmującego część działki nr 74/80 w Piotrkowicach.*
- *Zawiadomienie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.*
- *Powiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania zmiany studium, pismo nr RG.ZP.7320-2/09*

i RG.ZP.7320-1/09 z dnia 24 sierpnia 2009 r. wraz z rozdzielnikiem.

- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Powiatową Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 19.04.2010 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – postanowienie nr 434/10, 435 i 436/10 z dnia 20.05.2010 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr IR.III-2.7041-71-5/10 i IR.III-2.7041-71-4/10 z dnia 25.06.2010 r.*
- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo z dnia 14.07.2010 r.*
- *Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*
- *Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu.*
- *Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu w okresie od 22.09.2010 r. do 22.10.2010 r. wraz z dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium w dniu 30.09.2010 r. oraz składaniem uwag do projektu studium do dnia 12.11.2010*
- *Uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Czempiniu na sesji w dniu 29 grudnia 2010 r.*

Procedura formalno prawna zmiany studium (2014 r.).

Prace nad przygotowaniem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempień przebiegały w następujących terminach:

- *Podjęcie Uchwały Nr XXXIV/266/13 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.*
- *Zawiadomienie w miejscowej prasie, stronie internetowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.*
- *Powiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania zmiany studium, pismo nr RG.6720.1.2013 z dnia 5 lipca 2013 r. wraz z rozdzielnikiem.*
- *Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Powiatową Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 24 października 2013 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – postanowienie nr DI-IV.7634.913.2013 z dnia 28 listopada 2013 r.*
- *Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr IR-III.742.22.2.2013.2 z dnia 4 grudnia 2013 r.*
- *Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo nr RG.6720.1.2013 z dnia 8 listopada 2013 r.*
- *Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu.*
- *Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu w okresie od 8.01. 2014 r. do 31.01.2014 r. wraz z dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium w dniu 15.01.2013 r. oraz składaniem uwag do projektu studium do dnia 27.02. 2014 r.*
- *Uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Czempiniu na sesji w dniu 3 marca 2014 r.*

1.5. Forma opracowania.

Elaborat opracowania Studium składa się z następujących części:

- ~~1. Uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowiącej Ustalenia Studium,~~
- ~~2. Załącznika nr 1 do Uchwały:
Rysunek Studium pt. „Czempiń, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, w skali 1:10000, stanowiącego graficzny zapis opracowania,~~
- ~~3. Załącznika nr 2 do Uchwały:
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” – część opisowa, zawierająca charakterystykę stanu istniejącego, uwarunkowania rozwoju, ocenę funkcjonowania gminy w różnych płaszczyznach, oraz opisu stanowiącego wyjaśnienie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań i kierunków rozwoju.~~

~~4. Dokumentacji formalno-prawnej Studium, teczki zawierającej dokumenty związane z procedurą opracowania Studium.~~

1.6. Forma opracowania zmiany studium.

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

1. Uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.
2. Załącznika nr 1 do Uchwały:
Rysunek Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień", w skali 1:10 000, stanowiącego graficzny zapis opracowania,
3. Załącznika nr 2 do Uchwały:
 - a) ujednolicony tekst studium - "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień",
4. Załącznika nr 3 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.
5. Dokumentacji formalno-prawnej zmiany studium, teczki zawierającej dokumenty związane z procedurą opracowania Studium.

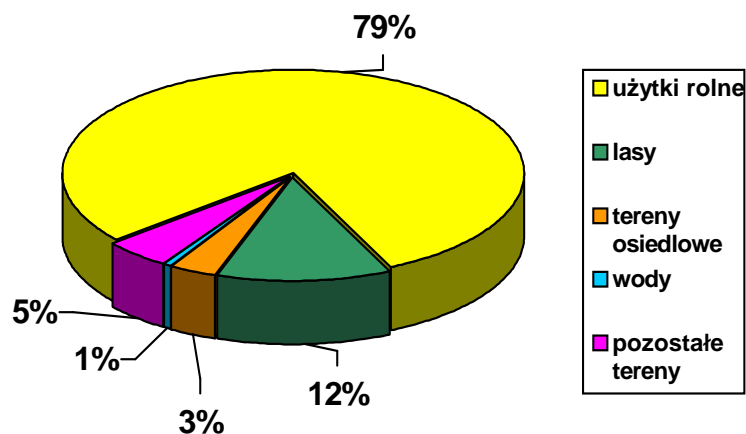
1.7. Podstawowe dane o gminie.

Czempiń to gmina miejska położona w Województwie Wielkopolskim, ok. 30 km w kierunku południowym od Poznania. Gmina swym zasięgiem obejmuje miasto Czempiń, oraz 22 wsie sołeckie, które w 1999 r. były zamieszkane przez 11456 mieszkańców. Powierzchnia gminy wynosi 142,46 km², jej północną część stanowi otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego, a południowa część została włączona do Parku Krajobrazowego im. D. Chłapowskiego. Gmina wg podziału administracyjnego należy do powiatu kościańskiego. Czempiń jest gminą o charakterze rolniczym – 79% powierzchni zajmują użytki rolne. W strukturze wielkości gospodarstw indywidualnych dominują gospodarstwa większe, o powierzchni powyżej 10 ha (ponad 60%). Gmina charakteryzuje się słabym stopniem zalesienia. Miasto Czempiń liczy ok. 5100 mieszkańców, w centrum zlokalizowany jest wydłużony rynek z neoromańskim kościołem św. Michała. Miasto pełni funkcję administracyjną i usługową dla mieszkańców gminy Czempiń, oraz obsługuje ludność zachodniej części gmin Brodnica i Mosina.

Na terenie gminy znajdują się liczne obiekty zabytkowe, z których na szczególną uwagę zasługują zespoły pałacowe wraz z parkami krajobrazowymi w Czempiniu (1729 r.), Borowie, (poł. XIX w.), Gorzyczkach (1868 r.), Głuchowie (przeb. 1889 r.), kościoły w Czempiniu (1782 r.), Głuchowie (przeb. 1751 r.), Gołębinie Starym (1670 r.), oraz liczne budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze z XIX i pocz. XX wieku.

W 1999 r. w gminie było zarejestrowanych w systemie „Regon” 752 podmiotów gospodarczych. Na terenie gminy są realizowane zadania infrastrukturalne, które umożliwiają lokowanie na terenie gminy inwestycji w zakresie nieuciążliwego przemysłu i usług.

Struktura wykorzystania powierzchni w gminie przedstawia się następująco:



Sieć osadniczą gminy stanowi miasto Czemiń oraz wsie wraz z przysiółkami: Betkowo, Bieczyny, Borowo, Donatowo, Głuchowo, Gołębin Nowy, Gołębin Stary, Gorzyce, Gorzyczki, Jarogniewice, Jasień, Piechanin, Piotrkowice, Piotrowo I, Piotrowo II, Rakówka, Sierniki, Słonin, Srocko Wielkie, Tarnowo Nowe, Tarnowo Stare, Zadory.

CZEŚĆ II – UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.

1. System powiązań zewnętrznych.

1.1. Powiązania funkcjonalno – przestrzenne.

Gmina Czemiń położona jest w zachodniej części Polski, w Województwie Wielkopolskim (około 35 km na południe od Poznania). Graniczy z następującymi gminami: od północy – Mosina, Stęszew, od zachodu i południa – Kościan, Krzywiń, natomiast od wschodu – Śrem, Brodnica, Mosina.

Przez obszar gminy przebiegają węzły komunikacyjne - droga krajowa nr 5 Poznań - Wrocław, drogi wojewódzkie nr 310 i 311, drogi powiatowe, oraz linia kolejowa Poznań-Wrocław. Gmina powiązana jest z aglomeracją poznańską dwiema drogami – krajową nr 5, oraz drogą powiatową nr 32605. Gmina ma bliskie i dogodne położenie w stosunku do projektowanej autostrady A2. Dla Czempinia szczególne znaczenie ma bliskość Poznania.

1.2. Uwarunkowania przestrzenne.

Gmina Czempin leży w pobliżu aglomeracji poznańskiej. System osadniczy gminy składa się z miasta Czempinia oraz 22 wsi z przysiółkami. Czempin stanowi ośrodek obsługujący gminę. Na terenie miasta Czempinia zlokalizowano większość usług o charakterze gminnym (administracja, ośrodek zdrowia, kino, banki, apteki, szkoła). Przez miasto przebiega droga z Głuchowa do Śremu, do Mosiny i dalej do Poznania oraz pozostałe drogi w układzie gminnym.

W centralnej części miasta zlokalizowany jest rynek z kościołem wykształcony z owalnicowej osady targowej, zabudowany piętrowymi domami kaleniowymi z XIX/XX wieku. Tutaj także skupione są jednostki prowadzące działalność usługową. Nieopodal znajduje się Pałac Szoldrskich z parkiem krajobrazowym, w którym znajdują się pomniki przyrody. O oglądzie miasta i odbiorze estetycznym decydują tereny parkowe, przestrzenie publiczne w obszarach zabudowanych, zespoły zabudowy historycznej i pojedyncze obiekty architektoniczne. Wszystkie wymienione elementy tworzą fizjonomię miasta, stwarzają więź mieszkańców identyfikujących się z miastem i miejscem w którym zamieszkali.

Dotychczas obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego ustalał rozwój raczej ekstensywnych form zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i działalności gospodarczej. W planie tym utrzymano dla większości jednostek osadniczych charakter rolniczy z niewielkim rozwojem funkcji mieszkaniowej. Rozwój funkcji gospodarczej zaplanowano w Czempiniu na terenach sąsiadujących z miastem, a w niewielkim stopniu także w miejscowościach położonych przy drodze krajowej nr 5. W Czempiniu zaproponowano wiele nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, o charakterze nie intensywnym z dużym udziałem zieleni.

1. Uwarunkowania geograficzno-przyrodnicze gminy Czempień.

2.1. Ogólna charakterystyka przyrodnicza gminy.

2.1.1. Położenie gminy.

Gmina Czempień położona jest w zachodniej części Polski, w Województwie Wielkopolskim (około 35 km na południe od Poznania). Graniczy z następującymi gminami: od północy – Mosina, Stęszew, od zachodu i południa – Kościan, Krzywiń, natomiast od wschodu – Śrem, Brodnica, Mosina. W południowej części gminy zlokalizowana jest część Parku Krajobrazowego im. gen. Chłapowskiego. Przez gminę przepływa rzeczka Olszynka oraz kanał Mosiński.

2.1.2. Położenie geograficzne i fizjografia terenu.

Gmina Czempień (ogólna powierzchnia 142,46 km²) leży w obrębie prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego, w podprowincji Niziny Środkowopolskiej, w dzielnicy 7 - Nizina Wielkopolsko-Kujawska. Mezorregion ten to Równina Kościańska (według o ogólnego podziału fizjograficznego Polski J. Kondrackiego). Równina Kościańska jest bezzeziorną wysoczyzną morenową rozścielającą się po wewnętrznej stronie marginalnych form i osadów fazy leszczyńskiej zlodowacenia wiślańskiego na Pojezierzu Krzywińskim. Od północy ogranicza ją Pradolina Warciańsko-Odrzańska, na zachodzie za granicę można przyjąć dolinę Samicy (dopływ Obry). Przez środek Równiny Kościańskiej przepływa Obra, przekształcona w kanał. Powierzchnia regionu wznosi się w granicach 70-90 m n.p.m.; wysokości względne nie przekraczają 10 m. Jest to III kraina przyrodniczo-leśna: Wielkopolsko-Pomorska.

Rzeźba terenu.

Rzeźba terenu jest uboga. Na ogół jest to teren płaski, o nieznacznym deniwelacjach, monotony. Podstawową jednostką geomorfologiczną jest wysoczyzna morenowa płaska i falista.

Gleby.

Gleba należy przeważnie do brunatnoziemów. Typy gleb rozmieszczone są zgodnie z formami terenu i ich genezą. Generalnie gleby sprzyjają utrzymywaniu upraw polowych.

Warunki klimatyczne.

Klimat gminy Czempin jest charakterystyczny dla klimatu Dzielnicy Wielkopolsko-Kujawskiej. Przedstawione dane meteorologiczne pochodzą ze stacji Ławica w Poznaniu, z wielolecia 1951-1990. Średnia roczna wielkość opadów wynosi 478 mm. Średnia miesięczna wilgotność względna wynosi 78 %. W przebiegu rocznym najwyższe wartości średnich temperatur miesięcznych przypadają w lipcu (ok. 18⁰ C). Najniższa średnia temperatura występuje w styczniu (-1,2⁰ C).

Najczęstsze i najsilniejsze wiatry wieją z zachodu. Najmniej jest wiatrów północnych i północno-wschodnich. Średnia miesięczna prędkość wiatru wynosi 3,7 m/s. Poniżej zebrano dane miesięczne z wielolecia 1951-1990.

MIESIĄC												
P	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
A	Średnia miesięczna temperatura powietrza (°C)											
R	-1,2	-1,0	3,5	7,8	14,2	16,0	18,2	17,6	13,3	9,2	3,4	0,6
A	Średnia miesięczna wilgotność powietrza (%)											
M	87	84	77	71	67	72	71	73	79	82	86	88
E	Średnia miesięczna prędkość wiatru (m/s)											
T	3,3	3,5	3,8	4,0	4,3	4,0	4,0	4,0	3,5	3,6	3,6	3,1
R	Średnia miesięczna wysokość opadu atmosferycznego (mm)											
	35	30	34	39	29	20	28	33	37	63	71	60

Gmina Czempin leży w południowo - zachodniej części rozległego regionu Środkow Wielkopolskiego. W regionie tym częściej niż w innych notowane są przypadki występowanie pogody bardzo ciepłej i jednocześnie pochmurnej bez opadu. Dni z taką pogodą jest przeciętnie w roku 38,7. Mniej liczne są dni umiarkowane ciepłe i słoneczne bez opadu, bowiem jest ich tylko średnio w roku 9,4 oraz dni umiarkowane ciepłe z dużym zachmurzeniem bez opadu (11,6). Nieco liczniejsze niż w innych regionach są dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną z dużym zachmurzeniem i opadem. Jest ich przeciętnie w roku 11,8. Zauważa się także częstsze niż na terenach przyległych zjawianie się dni z pogodą umiarkowanie mroźną i zarazem pochmurną bez opadu – patrz poniższa tabela.

Stosunki klimatyczne w omawianym rejonie są kształtowane przez napływające masy powietrza: w 52 % polarno-morskiego, w 28 % przez masy powietrza polarno-kontynentalnego, w 6 % – przez masy powietrza arktycznego i w 7 % – zwrotnikowego. Orografia terenu nie zakłóca kierunku napływu mas, jedynie w pewnym stopniu modyfikuje kierunek wiatru w warstwie przyziemnej. Ogólnie można przyjąć, że przeważają wiatry wiejące z sektora zachodniego (W)

i południowo-zachodniego (SW), o średniej prędkości notowanej najczęściej w ciągu roku wynoszącej około 4 m/sek. Wiatry zachodnie występują najczęściej w okresie od czerwca do września, a południowo-zachodnie – jesienią oraz zimą. Wiatry z kierunku wschodniego występują głównie wczesną wiosną, a wiatry północne zaznaczają swą obecność rzadko, w porze od kwietnia do lipca – R. Domański, S. Kozarski (1986).

Udział ciszy w poszczególnych okresach roku wynosi około 10 % i zmienia się od 7 % w styczniu do 13 % w sierpniu i wrześniu. Prędkości wiatru przekraczające wartość 4 m/sek zdarzają się przede wszystkim późną jesienią, zimą i wczesną wiosną, sporadycznie osiągając więcej niż 10 m/sek.

Termiczne cechy klimatu gminy Czempień odzwierciedlają zmienność klimatu charakterystyczną dla całej Polski. Średnia temperatura roku wynosi 8°C, półrocza zimowego (X–III) około 1,5°÷2,0°C, a półrocza letniego (IV–IX) przeciętnie 14,5°÷15,0°C. Liczba dni mroźnych waha się od 30÷50, a dni z przymrozkami od 100÷110. Pierwsze przymrozki pojawiają się w połowie października, a ostatnie na początku maja – R. Domański, S. Kozarski (1986).

Średnie roczne zachmurzenie nieba waha się od 60 do 67 % i najmniejsze jest w maju, a największe jest w grudniu. Dni pogodnych w roku jest około 40, a dni z dużym zachmurzeniem ponad 140.

Opady atmosferyczne w stosunku do innych elementów pogody są bardziej zmienne tak w czasie jak i w przestrzeni. Posterunki IMGW, na podstawie których przedstawiono zróżnicowanie opadów to: Jeziory, Stęszew, Konarzewo i Mosina. Średni roczny opad wynosi odpowiednio 568 mm, 550 mm, 540 mm i 551 mm. Rozkład średnich opadów rocznych jest więc wyrównany. Miesiącami najbardziej wilgotnymi są czerwiec, lipiec i sierpień. Poniższe zestawienie tabelaryczne obrazuje rozkład opadów dla Jezior, Stęsiewa, Konarzewa w latach przeciętnych i ekstremalnych do roku 1980 oraz dla Mosiny do roku 1984 .

Zestawienie średnich miesięcznych sum opadu

Posterunek opadowy IMGW (lata)	Sumy opadów w mm												Roczne sumy opadów w mm
	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VII I	IX	X	
Jeziory a	40	46	34	32	34	41	54	62	73	61	47	43	568
1955 - b	60	44	43	34	4	28	70	89	129	107	22	160	790
1974 c	6	25	33	9	17	30	20	59	68	59	7	11	344
1980													
1959													
Stęszew a	39	45	32	30	31	40	53	59	76	57	46	42	550
1955- b	35	64	46	66	47	33	71	137	129	83	60	51	822
1967 c	6	26	29	7	19	29	18	53	90	35	8	9	329
1980													
1959													
Konarzewo a	40	43	32	29	29	36	51	65	73	57	44	41	540
1955- b	31	77	51	70	32	25	75	121	106	74	55	53	770
1967 c	8	30	27	8	22	27	23	28	73	50	6	9	311
1980													
1959													
Mosina a	39	45	35	31	33	36	55	60	72	58	43	43	551
1956- b	35	73	53	57	51	34	85	114	79	74	58	55	768
1967 c	40	52	37	14	32	33	43	42	22	29	5	12	361
1984													
1982													

a - rok przeciętny
b - rok wilgotny
c - rok suchy

Wody powierzchniowe.

Rzeki. Gmina położona jest w zlewni Obry (Południowy Kanał Obry) i Kanału Mosińskiego. Cieki wodne są na ogół skanalizowane. Przybierają nazwy kanałów lub rowów z przymiotnikami urobionymi od nazw miejscowości (Olszynka - Kanał Olszynka, Kanał Mosiński). Cieki te są zasilane przede wszystkim przez opady atmosferyczne. wykazują umiarkowany przepływ wody z dużym wezbraniem wiosennym.

Najważniejszym ciekim gminy jest Olszynka, nazywana też Rowem Gorzyckim. Jest to prawobrzeżny dopływ kanału Mosińskiego, do którego uchodzi w km 6,5. Źródła rzeczki znajdują się na południowy wschód od wsi Donatowo. Długość całkowita cieką wynosi 28,1 km (dane IMGW), a powierzchnia zlewni: 123,1 km². Cała zlewnia Olszynki pokryta jest siecią drobnych kanałów i rowów melioracyjnych. Jedynym istotnym dopływem jest prawobrzeżny Dopływ spod Piotrowa.

Na obszarze objętym zmianą studium z 2014 r. obejmującym teren w rejonie wsi Sierniki nie znajdują się żadne cieki i zbiorniki wodne.

Kopaliny.

Na terenie gminy Czempień udokumentowano występowanie węgla brunatnego. Pokład ten zawiera się w tzw. „rowie poznańskim”, należy do największych w kraju. Generalnie zasoby złóż węgla brunatnego w skali województwa poznańskiego wynoszą 4589 mln Mg, co stanowi ponad 32% zasobów kraju. Ocena wielkości złoża czempińskiego odnosi się do połowy lat 90. Na tle sąsiednich (złoża Krzywiń i Gostyń), pochodzących z tego samego rejonu (rów poznański) zasoby geologiczne bilansowe przedstawiają się następująco:

Gostyń: 1988830 tys. Mg

Krzywiń: 666507 tys. Mg

Czempień: 1034578 tys. Mg.

Złoże czempińskie, podobnie jak wymienione wyżej, zostało rozpoznane wstępnie i nie podlega wydobywaniu.

W związku z przepisami prawa geologicznego i górniczego, w zmianie studium gminy Czempień z 2014 r. wprowadza się obszar udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”. Złoże gazu ziemnego „Borowo” znajduje się w rejonie wsi Sierniki, w kierunku południowo-zachodnim od jej centrum.

Dokumentacja geologiczna złoża „Borowo” została zatwierdzona przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją nr KZK/012/M/4209/1981r z dnia 09.04.1981 r. Na potrzeby badań złoża zrealizowano otwór wiertniczy „Borowo – 4” (wysokość nad poziomem morza: 79,28 m, głębokość dowiecona: 2924 m). W dokumentacji geologicznej ustalono według stanu na dzień 01.10.1980 r. zasoby gazu metanowo-azotowego (bezgazolinowego, bezhelowego, nie zawierającego siarkowodoru), o zawartości CH_4 – 80,90%, N_2 – 18,40% w utworach czerwonego spągowca, w ilości:

111 000 000 Nm^3 zasobów bilansowych w kat. C (zasoby geologiczne),

65 000 000 Nm^3 zasobów bilansowych w kat. C. (zasoby wydobywalne).

(Nm^3 – normalny metr sześcienny gazu, tj. gazu pod ciśnieniem 1 atmosfery w temp. 0°C.)

Zasoby obliczono metodą objętościową, a ich rozmiar określono jako niewielkie. Ponadto zgodnie z dokumentacją geologiczną:

- izobaty złoża wynoszą 2730,2 m – 2749 m,
- powierzchnia złoża wynosi 0,620 km^2 .
- wydajność potencjalna otworu Borowo-4 wynosi 107 $Nm^3/min.$,
- dozwolony pobór gazu ustalono na poziomie 11 $Nm^3/min.$,
- ciśnienie złożowe w otworze wynosi 31,32 MPa,
- gaz ziemny ze złoża „Borowo” nadaje się do bezpośredniego przesyłania do odbiorców, ponieważ charakteryzuje się wysoką zawartością metanu, dużą kalorycznością i nie zawiera siarkowodoru.

2.1.3. Zasoby przyrody ożywionej.

Lasy. Lesistość gminy jest niska. Większe, zwarte kompleksy leśne występują w części północnej gminy oraz dolina Olszynki na południe od Czempinia i pas Jarogniewice - Głuchowo (Leśnictwa: Bieczyny i Czempiń w Nadleśnictwie Konstantynowo). Są to siedliska borów świeżych, borów mieszanych świeżych i lasów mieszanych w starszych klasach wieku, z dużym udziałem starodrzewi. Pozostała część gminy jest bezleśna.

Zadrzewienia śródpolne. Zadrzewienia śródpolne są elementem krajobrazu rolniczego tworzonego przez człowieka. Mogą one mieć różne pochodzenie: jako relikty naturalnej roślinności leśnej, wynik spontanicznej kolonizacji dokonywanej przez drzewa i krzewy, celowe sadzenie jedno- lub wielogatunkowych zadrzewień. Na terenie gminy Czempiń zadrzewienia śródpolne występują szczególnie bogato, jako przejaw planowej XIX w. gospodarki agrarnej. Zadrzewienia pochodzenia

antropogenicznego występują zwykle w postaci dwóch lub więcej równoległych rzędów drzew i krzewów, o szerokości 10 m. Obok znaczenia gospodarczego (ograniczają szkody wyrządzane przez wiatr roślinom, schronienie przed wiatrem i słońcem, zapobiegają tworzeniu się śnieżnych lub piaskowych zasp na drogach, hamują erozję wietrzną, chronią przed wiatrem ogrody i parki), mają ogromną rolę biocenotyczną jako miejsce występowania wielu gatunków roślin i zwierząt, czym wzbogacają lokalne zasoby przyrodnicze (zwiększenie różnorodności gatunkowej). Na podkreślenie zasługuje występowanie gatunków ptaków niszczących szkodniki upraw.

Ochrona prawna środowiska przyrodniczego.

Formy ochrony przyrody. W gminie Czempin występuje jednostka ochrony przestrzennej, a mianowicie Park Krajobrazowy im gen. Dezyderego Chłapowskiego. Szczególnie cennym elementem Parku jest fragment pasów zadrzewieniowych w okolicach Gorzyczek, projektowanych przez Chłapowskiego. Kilka obiektów objęto ochroną indywidualną, jako pomniki przyrody, wpisanych do ewidencji Wojewódzkiego Regionalnego Konserwatora Przyrody (zestawienie poniżej).

Lp.	Przedmiot ochrony	Wymiary (obw. pierśni w cm)	Nr ewidencyjny
Bieczyny			
1.	jałowiec pospolity (4 szt.)		212/53
2.	dąb szypułkowy	333	632
Borówko			
3.	dąb szypułkowy	460	344
4.	dąb szypułkowy	400	307
5.	dąb szypułkowy	510	169
6.	lipa drobnolistna	380	343
	lipa drobnolistna	410	
	lipa drobnolistna	460	
Gorzyczki			
7.	platan klonolistny	470	207/51
8.	dąb szypułkowy	340	747/94
9.	dąb szypułkowy	345	748/94
10.	dąb szypułkowy	300	749/94
11.	dąb szypułkowy	280	750/94
12.	dąb szypułkowy	270	751/94
13.	dąb szypułkowy	340	752/94
14.	dąb szypułkowy	400	753/94

15.	iglicznia trójcierniowa	125	754/94
16.	iglicznia trójcierniowa	215	755/94
Głuchowo			
17.	kasztanowiec zwyczajny	430	342
18.	jesion wyniosły	395	735/94
19.	jesion wyniosły	320	736/94
20.	jesion wyniosły	325	741/94
21.	dąb szypułkowy	465	737/94
22.	dąb szypułkowy	495	738/94
23.	dąb szypułkowy	290	739/94
24.	dąb szypułkowy	390	740.94
25.	buk pospolity	325	742/94
26.	buk pospolity f. czerwonolistna	280	744/94
27.	dąb czerwony	325	743/94
Czempiń			
28.	dąb szypułkowy	305	745/94
Nadleśnictwo Konstantynowo			
29.	dąb szypułkowy	340 (L. Czempiń, oddz. 239f)	746/94
30.	wawrzynek wilczętyko	2,1ha (L. Bieszczyczyn, oddz. 71a)	732/94
Aleje pomnikowe			
31.	lipa drobnolistna, 42 drzewa: Gorzyce-Gołębin Stary	170-285	733/94
32.	lipa drobnolistna, 145 drzew: Czempiń-Borowo	140-325	733/94

W północnej części gminy znajduje się fragment obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Będlewo-Bieczyny PLH300039.

Parki zabytkowe i pomniki przyrody. Na terenie gminy przetrwało kilka parków wiejskich, niegdyś związanych do dworami. Do najbardziej interesujących i najcenniejszych należą parki w Jarogniewicach, Gołębinie Starym, Głuchowie, Gorzyczkach, Jasieniu, Piotrowicach oraz park w Czempiniu. Obiekty te o wysokich walorach krajobrazowych i historycznych wpisano na listę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.1.4. Stan środowiska gminy Czempień

Czystość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r. poz. 914) powiat kościański należy do strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003).

Wynikiem oceny jakości powietrza za rok 2012 („Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2012”, WIOŚ w Poznaniu) dla poszczególnych substancji jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych,
- klasy B - jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji,
- klasy C - jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe,
- klasy D1 – jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- klasy D2 – jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Według danych z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za rok 2012, dla kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia, została zaklasyfikowana: do klasy A pod względem stężenia w powietrzu: dwutlenku azotu (NO_2), dwutlenku siarki (SO_2), tlenku węgla (CO), benzenu (C_6H_6), pyłu ($PM_{2,5}$), arsenu (As), kadmu (Cd), niklu (Ni) oraz ołowiu (Pb) oraz do klasy C pod względem stężenia w powietrzu: pyłu PM_{10} i benzo(a)pirenu (BaP). Jeżeli chodzi o kryteria określone w celu ochrony roślin to strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za rok 2012 pod względem stężenia w powietrzu tlenków azotu (NO_x) i dwutlenku siarki (SO_2) została zaklasyfikowana do klasy A. Strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za 2012 r. pod względem stężenia w powietrzu ozonu (O_3) została zaklasyfikowana do klasy C i klasy D2 dla kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia oraz do klasy C dla kryteriów określonych w celu ochrony roślin.

Na obszarze zmiany studium nr 4 z 2014 r. stan czystości powietrza jest dobry.

Wody powierzchniowe.

Olszynka. Zlewnię jej budują gliny zwałowe, poniżej Dopływu spod Piotrowa - piaski terasowe i piaski wydymowe. Jakość wód Olszynki powinna odpowiadać II klasie czystości. Badania prowadzone w 1998 r. wzdłuż biegu rzeki wykazały we wszystkich punktach pomiarowych ponadnormatywne stężenia głównych wskaźników zanieczyszczenia (zestawienie poniżej).

Lokalizacja punktu kontrolnego (km biegu rzeki)	Stężenia charakterystyczne wybranych grup wskaźników zanieczyszczeń					
	substancje biogenne	substancje organiczne	zasolenie	zawiesiny ogólne	stan sanitarny	saprobowość
powyżej Gorzyc (km 20,4)	non	II	III	III	II	II
powyżej Czempinia (km 14,6)	non	II	III	I	III	II
poniżej Czempinia (km 9,2)	non	non	III	non	non	III
ujście do Kanału Mosińskiego (km 2,8)	non	non	non	III	non	III

Głównymi źródłami zanieczyszczenia wód Olszynki, poza spływami powierzchniowymi z pól jest gminna oczyszczalnia w Czempiniu i miejscowość Tarnowo Stare. Gęsta sieć rowów melioracyjnych i drobnych kanałów towarzyszących Olszynie i będących jej dopływami niesie wody tylko okresowo, zależnie od opadów, i przez większą część roku nie ma dużego wpływu na stan wód rzeczki. Znaczące pogorszenie wód Olszynki występuje poniżej Czempinia, co powoduje, że wnosi ona istotny ładunek zanieczyszczeń do Kanału Mosińskiego w jego dolnym biegu.

Kanał Mosiński. Długość Kanału Mosińskiego, wraz z Kanałem Kościańskim wynosi 166,6 km, powierzchnia zlewni: 2498,6 km². Wpływa do Warty w km 90,8. Stanowi element systemu Kanałów Obry, powstałych w wyniku prac melioracyjnych prowadzonych od końca XVIII w. Planowaną klasą czystości jest I; obecnie Kanał prowadzi wody pozanormatywne (non) - zestawienie poniżej.

Lokalizacja punktu kontrolnego	Stężenia charakterystyczne wybranych grup wskaźników zanieczyszczeń				
	Substancje biogenne	substancje organiczne	zasolenie	zawiesiny ogólne	stan sanitarny
Kanał Mosiński w Bonikowie	non	II	II	III	non
Południowy Kanał Obry:					
w Brońsku	non	Non	III	I	non
w Solcu	III	II	II	I	non

Ten stan jest efektem spływów z pól (zlewnia ma charakter rolniczy), doprowadzenie ściew komunalnych oraz ścieków z nie skanalizowanych miejscowości. Świadczą o tym duże ilości substancji biogenych ujawnione w trakcie badań oraz nie odpowiadający normom stan sanitarny wód.

W odległości ok. 500 m na zachód od obszaru objętego zmianą studium z 2014 r. przepływa Kanał Mosiński. Dla Kanału Mosińskiego została przeprowadzona przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu (WIOŚ) ocena stanu ekologicznego i chemicznego za rok 2011 oraz ocena stanu chemicznego za rok 2012 – por. tabele poniżej. Oceny zostały dokonane w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Kanał Mosiński – Mosina”.

Wyniki badań stanu chemicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kanał Mosiński - Mosina na podstawie wyników badań z roku 2012.

	Lp.	Wskaźnik jakości wody	Jednostka miary	Wartość	Stan chemiczny	
Stan chemiczny	Substancje priorytetowe	1.	Rtęć i jej związki (stężenie średnie)	(µg/l)	0,038	dobry
		2.	Rtęć i jej związki (stężenie max)	(µg/l)	0,07	dobry
		3.	Benzo(b)fluo-ranten Benzo(k)fluo-ranten (stężenie średnie)	(µg/l)	0,01	dobry
		4.	Benzo(g,h,i)perylene Indeno(1,2,3-	(µg/l)	0,0007	dobry

			cd)piren (stężenie średnie)			
Komentarz:						
Jednolita część wód: silnie zmieniona						
Stan chemiczny: dobry						

Źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Wyniki badań stanu ekologicznego i chemicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kanał Mosiński - Mosina na podstawie wyników badań z roku 2011.

		Lp.	Wskaźnik jakości wody	Jednostka miary	Wartość	Potencjał (Lp. 1 – 39) Stan (Lp. 40 - 84)
Elementy biologiczne		1.	Fitobentos (wskaźnik okrzemkowy IO)	-	0,364	umiarkowany
		2.	Makrofity (makrofitowy indeks rzeczny MIR)	-	38,9	dobry
		3.	Makrobezkręgowce bentosowe (indeks MMI)	-	0,6	umiarkowany
Elementy fizykochemiczne	Stan fizyczny	4.	Temperatura	°C	10,4	maks.
		5.	Zawiesina ogólna	mg/l	10,58	maks.
	Warunki tlenowe	6.	Tlen rozpuszczony	mgO ₂ /l	7,73	maks.
		7.	BZT ₅	mgO ₂ /l	2,58	maks.
		8.	ChZT-Mn	mgO ₂ /l	6,28	dobry
		9.	Ogólny węgiel organiczny	mgC/l	12,6	dobry

Zasolenie	10.	Przewodność w 20 °C	μS/cm	944,7	maks.
Zakwaszenie	11.	Odczyn	pH	7,3 – 8,0	maks.
Substancje biogenne	12.	Azot amonowy	mgN-NH ₄ /l	0,699	maks.
	13.	Azot <i>Kjeldahla</i>	mgN/l	2,103	poniżej dobrego
	14.	Azot azotanowy	mgN-NO ₃ /l	3,1	dobry
	15.	Azot ogólny	mgN/l	5,28	dobry
	16.	Fosforany	mgPO ₄ /l	0,176	maks.
	17.	Fosfor ogólny	mgP/l	0,149	maks.
Substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne	18.	Arsen	mg/l	<0,005	maks.
	19.	Bar	mg/l	0,077	dobry
	20.	Bor	mg/l	0,051	maks.
	21.	Chrom sześciowartościowy	mg/l	<0,0025	maks.
	22.	Chrom ogólny (suma + Cr ³ i + Cr ⁶)	mg/l	0,00035	maks.
	23.	Cynk	mg/l	0,059	dobry
	24.	Miedź	mg/l	0,007	dobry
	25.	Fenole lotne – indeks fenolowy	mg/l	0,008	dobry
	26.	Węglowodory ropopochodne – indeks oleju mineralnego	mg/l	0,159	dobry
	27.	Glin	mg/l	<0,025	maks.
	28.	Cyjanki wolne	mg/l	<0,0075	maks.

		29.	Cyjanki związane	mg/l	<0,0075	maks.
		30.	Molibden	mg/l	<0,01	dobry
		31.	Selen	mg/l	<0,0025	maks.
		32.	Srebro	mg/l	<0,0008	maks.
		33.	Tal	mg/l	<0,0003	maks.
		34.	Tytan	mg/l	<0,005	maks.
		35.	Wanad	mg/l	<0,0025	maks.
		36.	Antymon	mg/l	<0,0002	maks.
		37.	Fluorki	mg/l	0,06	maks.
		38.	Beryl	mg/l	<0,0001	maks.
		39.	Kobalt	mg/l	<0,001	maks.
Wskaźniki chemiczne charakteryzujące występowanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego	Substancje priorytetowe	40.	Antracen (stężenie średnie)	µg/l	0,0013	dobry
		41.	Antracen (stężenie max.)	µg/l	0,0043	dobry
		42.	Benzen (stężenie średnie)	µg/l	<2,5	dobry
		43.	Benzen (stężenie max.)	µg/l	2,5	dobry
		44.	Kadm i jego związki (stężenie średnie)	µg/l	<0,1	dobry
		45.	Kadm i jego związki (stężenie max.)	µg/l	0,1	dobry
		46.	C ₁₀₋₁₃ ⁻ chloroalkany (stężenie średnie)	µg/l	<0,2	-

		47.	C ₁₀₋₁₃ ⁻ chloroalkany (stężenie max.)	µg/l	0,2	-
		48.	Chlorfenwinfos (stężenie średnie)	µg/l	<0,045	-
		49.	Chlorfenwinfos (stężenie max.)	µg/l	0,045	-
		50.	Chlorpyrifos (chloropiryfos etylowy) (stężenie średnie)	µg/l	<0,015	-
		51.	Chlorpyrifos (chloropiryfos etylowy) (stężenie max.)	µg/l	0,015	-
		52.	1,2-dichloroetan (EDC) (stężenie średnie)	µg/l	<1,5	dobry
		53.	Dichlorometan (stężenie średnie)	µg/l	<0,40	dobry
		54.	Ftalan di(2- etyloheksyl) (DEHP) (stężenie średnie)	µg/l	<0,325	-
		55.	Endosulfan (stężenie średnie)	µg/l	0,0246	zły
		56.	Endosulfan (stężenie max.)	µg/l	0,0444	zły
		57.	Fluoranten (stężenie średnie)	µg/l	0,0126	dobry
		58.	Fluoranten (stężenie max.)	µg/l	0,0205	dobry
		59.	Heksachloroben-	µg/l	0,0063	dobry

			zen (HCB) (stężenie średnie)			
		60.	Heksachloroben- zen (HCB) (stężenie max.)	µg/l	0,0168	dobry
		61.	Heksachlorocy- kloheksan (HCH) (stężenie średnie)	µg/l	0,0117	dobry
		62.	Heksachlorocy- kloheksan (HCH) (stężenie max.)	µg/l	0,0178	dobry
		63.	Ołów i jego związki (stężenie średnie)	µg/l	0,75	dobry
		64.	Rtęć i jej związki (stężenie średnie)	µg/l	0,0495	dobry
		65.	Rtęć i jej związki (stężenie max.)	µg/l	0,137	zły
		66.	Naftalen (stężenie średnie)	µg/l	0,067	dobry
		67.	Nikiel i jego związki (stężenie średnie)	µg/l	<2,5	dobry
		68.	Nonylofenol (p- nonylofenol) (stężenie średnie)	µg/l	<0,3	-
		69.	Nonylofenol (p- nonylofenol) (stężenie max.)	µg/l	0,3	-
		70.	Oktylofenol (4- (1,1',3,3'- tetrametylobuty-	µg/l	0,009	

			lo)-fenol) (stężenie średnie)			-
		71.	Benzo(a)piren (stężenie średnie)	µg/l	<0,001	dobry
		72.	Benzo(a)piren (stężenie max.)	µg/l	0,001	dobry
		73.	Benzo(b)fluoranten Benzo(K)fluoranten (stężenie średnie)	µg/l	0,0011	dobry
		74.	Benzo(g,h,i)perylene Indeno(1,2,3-cd)piren (stężenie średnie)	µg/l	0,0024	zły
		75.	Związki tributylocyny (stężenie średnie)	µg/l	<0,00038	-
		76.	Związki tributylocyny (stężenie max.)	µg/l	0,00038	-
		77.	Trichlorometan (chloroform) (stężenie średnie)	µg/l	<0,35	dobry
		78.	Trifluralina (stężenie średnie)	µg/l	0,0099	-
		79.	Tetrachlorometan (stężenie średnie)	µg/l	<1,5	dobry
		80.	Aldryna	µg/l	0,0078	dobry

			Dieldryna Endryna Izodryna (stężenie średnie)			
		81.	DDT izomer para-para (stężenie średnie)	µg/l	0,005	dobry
		82.	DDT całkowity (stężenie średnie)	µg/l	0,0793	zły
		83.	Trichloroetylen (stężenie średnie)	µg/l	<1,5	dobry
		84.	Tetrachloroetylen (stężenie średnie)	µg/l	<1,5	dobry

Komentarz:

Jednolita część wód: sztuczna

Klasa elementów biologicznych: stan/potencjał umiarkowany

Klasa elementów hydromorfologicznych: potencjał dobry

Klasa elementów fizykochemicznych: poniżej stanu/potencjału dobrego

Klasa elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne: stan/potencjał dobry

Stan/potencjał ekologiczny: umiarkowany

Stan chemiczny: poniżej stanu dobrego

Stan: zły

Punkt pomiarowo-kontrolny objęty jest badaniami ze względu na występowanie jednolitej części wód w obszarze chronionym.

Źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Wody podziemne.

Północna część gminy znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez WIOŚ w Poznaniu w 2012 r. wody podziemne badane w Mosinie – gmina Mosina (Nr Monbada: 2615; Nr JCWPd: 73; najbliższy punkt badawczy w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium z 2014 r.) zaklasyfikowano do IV klasy czystości dla klasy jakości w punkcie – surowej oraz do III klasy czystości dla klasy jakości w punkcie – końcowej.

2.1.5. Walory krajoznawcze i turystyczne.

Gmina pozbawiona jest spektakularnych obiektów i obszarów atrakcyjnych krajoznawczo. Spośród elementów środowiska przyrodniczego wymienić należy zasoby objęte Parkiem Krajobrazowym im gen. Dezyderego Chłapowskiego, który został utworzony w 1992 roku. Na gruntach rolnych została wprowadzona sieć zadrzewień śródpolnych. Dzięki tym, zachowanym do dzisiaj, starym i nowym zadrzewieniom krajobraz wyróżnia się bogactwem gatunków roślin i zwierząt, a także swoistym pięknem. Niewątpliwie cenne dla znawców i specjalistów walory parku, nie przedstawiają jednak atrakcji turystycznych mogących przyciągać turystów w skali masowej. Mogą być jednak podstawą do kształtowania szczególnych, specjalistycznych produktów turystycznych, zawartych w marce „turystyka na terenach wiejskich” (agro- i ekoturystyka oraz formy rekreacji związanej ze środowiskiem wiejskim, np. jeździectwo).

Zasoby kulturowe gminy, związane z jednostkami osadniczymi, w znacznej mierze uległy degradacji. Poniżej przedstawiono spis obiektów i miejsc, ważnych z punktu widzenia rozwoju turystyki.

Czempień - zachowany układ przestrzenny, z częściowo przetrwałą mieszczańską zabudową; pałac barokowy, XVIII w. i park powstały w tym samym wieku, przekomponowany w XIX. zachowane piękne okazy drzew. Neoromański kościół z gotycką figurą Madonny;

Borowo - park wiejski;

Głuchowo - piękny park wiejski („Park Wypoczynku i Kultury w Głuchowie”), późnobarokowy kościół z interesującymi epiotafiami i rzeźbami późnogotyckimi; jedna z miejscowości skąd można rozpocząć spływ po Kanale Mosińskim;

Gołębin Stary - park wiejski w typie parków angielskich, o pow. ok. 15 ha, z zachowaną aleją platanową. W parku barokowa figura św. Jana Nepomucena. Kościół drewniany z XVII w., z zachowaną późnogotycką belką tęczową z Grupą pasyjną; w kościele XVII w. portrety fundatorów; hodowla koni utrzymywana przez zakład rolny należący do kombinatu w Czempiniu;

Gorzyczki - dobrze zachowany dwór oraz park, z częściowo utrzymanym układem kompozycji i elementami architektury ogrodowej

Jarogniewice - pałac klasycystycznym, XVIII w. z oficyną i pięknym parkiem.

Generalnie wsie mają bardzo ubogą infrastrukturę wspomagającą wypoczynek. Obiekty gastronomiczne znajdują się jedynie w Czempiniu, Jarogniewicach (bar, bistro) oraz w Piotrowie („Hotel pod kaczorem”). Wydzielone i zorganizowane miejsca parkingowe znajdują się również jedynie w wyżej wymienionych miejscowościach. Pewne nadzieje można wiązać z uboczną działalnością kombinatu rolniczego w Czempiniu (np. próba rozwoju ośrodka jeździeckiego na podstawie istniejącego zaplecza w Gołębinie Starym).

Walory krajoznawcze - kulturowe i krajobrazowe gminy Czempiń oraz gmin sąsiednich, zrzeszonych w ramach Unii Gospodarczej Miast Regionu Śremskiego stały się podstawą wytyczenia wielu szlaków turystycznych o różnym charakterze, ogólnopoznawczych i tematycznych.

Cykliczne imprezy kulturalne:

- „Dni Czempinia” - wrzesień, impreza kulturalno-sportowa, połączona z prezentacją dorobku gminy oraz „Turniej Dudziarzy Wielkopolskich”, odbywający się w październiku, organizowany w Gołębinie Starym, Czempiniu i Kościanie

Do najważniejszych tras wycieczek krajoznawczych należą:

Szlak architektury drewnianej:

- Śrem-Błociszewo-**Gołębin Stary**¹-Żabno

Szlak pałaców:

- Śrem-Błociszewo-**Borowo-Czempiń-Jarogniewice-Głuchowo**

Szlak dworów:

- Śrem-Psarskie-Góra-Jaszkowo-Brodnica-Grzybno-Iłowiec-**Czempiń**

Z inicjatywy Unii Gospodarczej Miast Regionu Śremskiego przystąpiono do wytyczenia krajoznawczych tras rowerowych. Trasy zostały wytyczone zgodnie z zasadami kształtowania krajoznawczego ruchu rowerowego stref podmiejskich. Długości tras wynoszą od 25 km do 50 km. Można je pokonać w ciągu jednego dnia i wybrać wycieczkę dostosowaną do indywidualnych zainteresowań i możliwości fizycznych.

¹ Pogrubioną czcionką zaznaczono miejscowości leżące w gminie Czempiń

Ponadto przez gminę Czemiń przechodzi fragment szlaku wodnego związanego z Kanałem Mosińskim. Charakterystykę tej turystycznej drogi wodnej, atrakcyjnej krajobrazowo lecz nieprzyjemnej ze względu na stan czystości wody, podano poniżej.

Początek: rozwidlenie kanału Mosińskiego. Długość szlaku: 22 km, 1 dzień. Spadek: 0,2‰.

Przepływ: 3,5 m³/s. Szlak łatwy, dostępny dla zaawansowanych oraz dla większych grup. Kanał nie jest szlakiem żeglownym i spławnym. Miejsca rozpoczęcia spływu: Kościan, Głuchowo.

0,0 km: rozwidlenie kanału Kościańskiego na południowy Kanał Obry i Kanał Mosiński

2,0 km: szosa Kościan - Grodzisk Wielkopolski

3,5 km: podmokłe łąki, dalej leśniczówka

4,5 km: ujście kanału Prut I, będącego lewym, źródłowym dopływem Kanału Mosińskiego

6,2 km: przenoska

8,5 km: Jarogniewice

11,5 km: Piotrowo

Głuchowo

14,0 km: las, 16,5 km: Bolesławice

17,0 km: Nowe Dymaczewo

19,0 km Stare Dymaczewo

22,0 km: Krosinko, ujście do samicy.

Na podstawie przeprowadzonej wstępnej analizy można stwierdzić, że pewnym potencjałem rozwoju turystyki i rekreacji dysponują następujące miejscowości: Czemiń, Gołębin Stary i Jarogniewice. Działalność ta winna się sprowadzać do usług z zakresu agroturystyki wzbogaconej o elementy turystyki aktywnej, specjalistycznej - jeździectwo.

3. Historyczno – kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

3.1. Walory krajobrazu kulturowego gminy Czemiń.

WSTĘP

Niniejsze opracowanie jako jeden z elementów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czemiń ma na celu określenie najważniejszych zagadnień z zakresu stanu zachowania i ewentualnej rewaloryzacji tzw. krajobrazu kulturowego gminy, w oparciu o analizę historii rozwoju przestrzennego oraz istniejących obiektów zabytkowych.

Historia i rozwój folwarków należących do gminy Czempin zostały opracowane w obszernej pracy. W opracowaniu tym oprócz historii oraz obecnego jego rozplanowania można znaleźć liczne informacje na temat zachowanych źródeł historycznych, a także dotychczasowych publikacji dotyczących interesujących nas zagadnień.

W opracowaniu pozostałych obiektów podstawą informacji były materiały znajdujące się w archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie – karty ewidencyjne obiektów zabytkowych oraz opracowania ewidencyjne parków.

CZEMPIŃ – ZARYS HISTORII MIASTA I INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OBIEKTACH ZABYTKOWYCH

Miasto zostało założone na gruntach wsi Wielki Piechanin (wzmiankowanej w 1387 r.) i pod tą nazwą funkcjonowało do 1459 roku, kiedy to utrwaliła się nazwa Czempin (nazwy używane wymiennie od 1401 r.). W I poł. XV w. Czempin należał do rodziny Szamotulskich; w latach 1446-70 był własnością Bnińskich; 1470-1575 Górków, z których Stanisław w r. 1561 zatwierdził prawa i obowiązki mieszczan wg prawa magdeburskiego, a w 1562 przywilej na jarmarki. Do 1601 r. należy do rodziny Malechowskich; w latach 1601-1834 właścicielami klucza czempińskiego zostają Szodrscy; 1840 – Wolf Sylwius Leopold von Frankenberg-Ludwigsdorf; 1841 – Michał Nieczkowski z żoną Christiną Fryderyką z d. Vogler; 1847-1939 rodzina Delhaes z Królewca.

Miasto zostało założone przy drodze handlowej. Zniszczone w czasie pożarów min. w latach 1697, 1840. W II poł. XVIII w. widoczny rozwój rzemiosła (głównie płóciennictwa). Od 1856 r. przez Czempin przebiega linia kolejowa Poznań – Śląsk.

Centrum miasta z owalnicowym placem targowym przy którym usytuowany **kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła** (d. św. Michała Archanioła i św. Marii Magdaleny) */wpisany do rejestru 2624 A/*. Pierwszy kościół wzmiankowany w 1405 i 1420 r., spalony w 1697 r., został odbudowany z fundacji Szodrskich, a następnie rozebrany w 1895. Obecny zbudowany na miejscu pierwotnego w latach 1895-99 jako neoromańska, trzynawowa świątynia z wieżą. W kościele znajduje się rzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem w typie Pięknych Madonn z ok. 1420 r. Przy ul. Poznańskie Przedmieście zachowane obiekty **cmentarza ewangelickiego z kaplicą** */wpisaną do rejestru 2376 A/* z ok. poł. XIX w. i cmentarzem */wpisany do rejestru 2180 A/* otoczone ogrodzeniem z bramą wejściową z okresu powstania założenia.

Wśród ciekawszych przykładów architektury użyteczności publicznej wymienić można **szkołę podstawową** przy ul. Kolejowej, z ok. 1910 r, przebudowaną w 1960 r, nawiązującą do

neoklasycznego stylu dworcowego; **pocztę** przy ul. 24 Stycznia 16 z 1898 r. budowaną przez budowniczego Müllera, a zakończoną przez Łukomskiego, przebudowaną i gruntownie remontowaną w 1972 r. oraz **zespół dworca kolejowego** z murowanym budynkiem dworcowym z ok. 1900 r. i **wodociągową wieżą ciśnień** z ok. 1950 r. przykładem monumentalnego budownictwa przemysłowego.

Na terenie dawnego przedmieścia Czempinia zwanego Stare Borówko usytuowane jest **założenie pałacowe**. Pierwszy **pałac** został wzniesiony dla Andrzeja Szodrskiego w końcu XVII w., ok. 1709 r. spłonął. Odbudowa oraz rozbudowa trwała w latach 1729-1739, prawdopodobnie wtedy dodano galerie i skrzydła boczne. Przed 1836 r. rozebrano galerie, a ok. 1904 wykonano taras, a od strony ogrodu balkon z tarasem i przebudowano wnętrza pałacu. Kolejne prace remontowe wykonano w 1971 r. Obecnie użytkownikiem obiektu jest Ośrodek Postępu Technicznego PGR. Elewacje pałacu zachowały swój barokowy charakter, we wnętrzach zachowane fragmenty polichromii z II poł. XVIII w., sztukaterie z pocz. XX w. */wpisany do rejestru Ak I 119/35/*. Na wschód od pałacu częściowo zachowany starodrzew **parku** założonego w I poł. XVIII w., powiększonego po 1846 r. W parku – alejki lipowe, późnobarokowa, murowana wjazdowa brama oraz fragmenty ogrodzenia w formie żelaznego parkanu na podmurówce */wpisany do rejestru 2116 A/*. Na północ od pałacu znajduje się barokowo-klasycystyczna **kaplica pałacowa** wzniesiona w 1782 r. z fundacji Feliksa Szodrskiego; w latach 1848-1945 użytkowana jako świątynia ewangelicka, obecnie kościół filialny p.w. św. Apostołów Szymona i Judy */wpisana do rejestru 574 A/*.

Zespół folwarczny usytuowany jest na południowy- zachód od rezydencji. Pierwotnie na planie prostokąta, po dziewiętnastowiecznych przebudowach uzyskało kształt kwadratu, ocalały fragmenty murowanego ogrodzenia i słupy bram wjazdowych oraz fragmenty dawnych bruków na dziedzińcu. Z zachowanej zabudowy na uwagę zasługują: **dom włodarza** z 1883 r.; **stajnia z wozownią, mieszkaniem stangreta i spichlerzem** ob. magazyn z 1882 r.; **obora i stodoła** z tego samego okresu.

Architektura mieszkalna Czempinia jest typowa dla zabudowy małych miasteczek z przełomu XIX i XX wieku, spośród nich wyróżnić można domy przy ul. Długiej nr 2 z I poł. XIX w. */wpisany do rejestru 578 A/*, 4,5,9-15,29; Kościelnej nr 3-5, 6 z ok. 1905 r. */wpisany do rejestru 2353 A/*, 8,10,12; na Rynku nr 1-15,17-25, 26 z ok. 1850 r. */wpisany do rejestru 575 A/*, 27 z ok. 1850 r. */wpisany do rejestru 576 A/*, 28,29, 30 z ok. 1860 r, oficyna zach. po 1890, wsch. ok.

1910r./wpisany do rejestru 577 A/; przy ul. 24 Stycznia nr 1,5,7-13; Towarowej nr 9 z lat 1904-1907 wg projektu Artura Schicka, o charakterze historyzującym /wpisany do rejestru 2324/A/.

INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OBIEKTACH ZABYTKOWYCH WE WSIACH GMINY CZEMPIŃ

BETKOWO

Folwark w Betkowie został założony ok. XIX w., wówczas wchodził w skład majątności Racot. Dobra te -od roku 1815- należały do Wilhelma Orańskiego króla Niderlandów, a następnie jego syna Wilhelma II; zostały odziedziczone przez jego dzieci: Wilhelma III, Wilhelma Fryderyka (księcia Niderlandów) oraz Wilhelminę Marię Luizę Zofię księżną von Sachsen-Weimar, która w roku 1879 wniosła dobra racockie jako posag mężowi-księciu Karolowi Aleksandrowi von Sachsen-Weimar-Eisenach. Po 1895 roku właścicielem majątku został książę Heinrich von Sachsen-Weimar, a następnie wielki książę Wilhelm Ernst von Sachsen-Weimar-Eisenach. Po I wojnie światowej Betkowo przeszło na własność Skarbu Państwa i w 1928 roku zostało rozparcelowane. Do rozległego obszaru dworskiego należały: Betkowo, Słonin Stary i Słonin Nowy. Resztówka folwarku z podwórzem gospodarczym znalazła się w dzierżawie Walentego Żaka.

Zespół folwarczny usytuowany jest poza wsią. Po parcelacji część zabudowań została rozebrana. Obecnie istnieje jeszcze podwórze folwarczne, stodoła (poza podwórzem) i dom pracowników folwarcznych. Podwórze folwarczne - na rzucie pięcioboku z zachowanym dawnym murowanym ogrodzeniem i pozostałościami bramy; w części południowej staw. Z pierwotnego założenia ocalała jeszcze **rządówka** z k. XIX w., **budynki inwentarskie** z II poł. XIX w. oraz **dom pracowników folwarcznych i stodoła** z k. XIX wieku.

BIECZYNY

Wieś znana od 1390 r. W końcu XIV wieku Bieczyny wraz ze Srockiem stanowiły własność Wawrzyńca z Będlewa, a następnie jego potomków. W końcu XVI w. współwłaścicielami zostają Bieczynscy i Zadorscy, w następnych latach część Zadorskich wykupił Piotr Bogwicki, a w 1714 Walenty Szczucki. Od 1615 roku właścicielem majątku jest Adam Gołutowski, następnie:

Katarzyna Jeziorkowska (od 1624); Kazimiera i Katarzyna Cieleckie (1652), Franciszek Cielecki (1681); Franciszek Kierski (1684-98); Aleksander Bieliński (1714-35), następnie dziedziczy jego syn, a od 1772 Elżbieta Bielińska w dzierżawie Jana Kwileckiego z Kwilicza; od 1778 Jan Kwilecki i Franciszek Ksawery Mikorski. W końcu XVIII w. miejscowość została podzielona na dwie części: Bieczyny I- należące do Franciszka Mikorskiego, a od 1796 do Józefata Mikorskiego i Bieczyny II należące do Jana Kwileckiego, a od 1800 jego syna Jana Nepomucena. W 1799 r. Jan N. Kwilecki kupił Bieczyny I. Wieś pozostawała w rękach rodziny aż do spadkobiercy Dobiesława Kwileckiego (1912), który sprzedał wieś Wirdowi z Wrześni. Nowy właściciel podzielił majątek sprzedał: inż. Robakowskiemu z Poznania, Reslerowi i dr Sobańskiemu - dyrektorowi Banku Cukrowniczego w Poznaniu.

Zespół folwarczny usytuowany w zachodniej części wsi istniał już w 1835 roku, po II-giej wojnie światowej należał do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, w latach 70. wszedł w skład Rolniczego Kombinatoru Spółdzielczego w Czempiniu. Zachowana jest północno-zachodnia część podwórza gospodarczego z cieleńnikiem z ok. poł.XIX w. i owczarnią z 1 ćw. XX w. Dom właściciela- dwór wybudowany został w 1933 r. dla dr Sobańskiego, na terenie niewielkiego parku (w którym dwa stawy połączone ze sobą rowem). Obecnie park zdewastowany, wśród ocalałego drzewostanu jesiony wyniosłe, robinie akacjowe, brzozy brodawkowe, wierzby białe i dęby czerwone. Zachowały się domy pracowników folwarcznych pochodzące z końca XIX w. Zespół folwarczny bardzo zdewastowany.

Na uwagę zasługuje **dom** obecnie leśniczówka „Rutydowo” zbudowana w latach 1931-1935 (lub 1934-36) , w nurcie architektury historyzującej.

BOROWO

Miejscowość wymieniana w źródłach od 1308 roku. W XV wieku podzielona między Borków z Gryżyny i Nałęczów z Szamotuł, a następnie Jaskowskich i nińskich. Majątek pozostawał w posiadaniu rodziny Górków w latach 1471-1592. Kolejnymi właścicielami byli: Jan a następnie Piotr Mąkowski; od 1685 Zygmunt Bronikowski; Helena z Bronikowskich Szlichtyngowa, jej córka Krystyna, która jako wiano wniosła Borowo i Piotrkowice Karolowi Ungrowi z Kargowy. Po 1736 majątek został kupiony przez Stanisława z Bużenina Poraj Mojaczewskiego, a po 1751 przejęty przez jego syna Jana. W 1750 r. właścicielem połowy wsi został Adam Aleksander Rozbicki; po 1781- właścicielem całej wsi Jan Stanisław Mojaczewski.

W roku 1799 lub 1800 majątek wraz z folwarkiem Helenopol kupił Karol Krzyżanowski z Rusocina, który odziedziczył w 1810 r. jego syn Stanisław z żoną Ludwiką z Pągowskich. Kolejnym właścicielem w 1829 r. został Antoni Mizerski z żoną Elżbietą z Matuszewskich; 1852- Władysław Szmytkowski z żoną Antoniną z d. Świącicką; 1861- Carl Quocs; 1862 Wilhelm Janicke z żoną Emmą z d. Kleine; 1865 Bernard von Bernuth, następnie jego syn Otto (1911-1945).

Budynki gospodarcze w części wsi należącej do Rozbickiego wymieniane już w 1750 roku. W połowie XIX wieku gospodarstwo znajdowało się w bardzo złym stanie, dopiero Bernard von Bernuth po licznych przebudowach i remontach oraz min. po założeniu gorzelnii i przez prowadzenie opasowej hodowli bydła doprowadził do jego rozkwitu.

Założenie dworskie znajduje się we wschodniej części wsi, pierwotnie składało się z zespołu rezydencjonalnego, folwarcznego i budynków dawnego ogrodnictwa.

Zespół rezydencjonalny znajduje się w południowo-zachodniej części założenia, gdzie usytuowany jest **dwór** pochodzący prawdopodobnie z II poł. XVIII w. wzniesiony jeszcze przez Jana Stanisława Mojaczewskiego, a przebudowany i rozbudowany (boczne skrzydło) po 1911 r. przez Ottona von Bernuth. **Park** został założony w II poł. XIX w., przekształcony na pocz. XX w., zachował układ regularno-krajobrazowy /wpisany do rejestru 1835 A/. Wjazd do parku w formie półokrągłego muru z trzema bramami pochodzi z końca XIX wieku. Przed dworem zachowane mury pergole i pomnikowe okazy drzew kasztanowca i lipy drobnolistnej. W parku, po południowo-zachodniej stronie rezydencji znajduje się staw na rzucie kwadratu, przy którym **pomnik** (nagrobek ?) Jana Stanisława Mojaczewskiego w formie kolumny z medalionem i girlandą zwieńczoną urną. Zachowana także stajnia koni wyjazdowych ob. mleczarnia z 1910 r.

Zespół folwarczny / na rzucie wydłużonego prostokąta/ składa się z podwórza gospodarczego, kilku budynków poza podwórzem i kolonii domów pracowników folwarcznych w północno-zachodniej części założenia. Wśród zabudowań zachowana **obora** z 3 ów. XIX w. (podwyższona po pożarze w 1978 r.); murowana **stajnia z wolarnią** i **stodoła** z ok. 1880 r.; **rządówka** z pocz. XX w. (przebudowana po wojnie); **gorzelnia** z ok. 1880 r.; **spichlerz** z końca XIX w., przebudowany i rozbudowany w 1928 r.; dawna **stodoła** połączona z budynkiem mieszkalnym z 4 ów. XIX w.. Poza podwórzem znajdują się **kuźnia**, **ślusarnia**, **stelmacharnia** pochodzące z początku XX w. z zachowanym częściowo dawnym wyposażeniem oraz **stodoła** polna z pocz. XX w.

Kolonia domów pracowników folwarcznych znajduje się w północnej i zachodniej części założenia po obu stronach drogi prowadzącej w kierunku rezydencji. Zachowane budynki pochodzą z przełomu XIX i XX wieku.

GŁUCHOWO

Wieś 11 km na północny-wschód od Kościana, na prawym brzegu Kanału Mosińskiego. Wieś darowana cysterkom z Owińsk przez księcia Przemysła – zapis z 1252 r. W 1518 wieś została sprzedana Stanisławowi Dłuskiemu komandorowi joannitów z Poznania, jej kolejnymi właścicielami od 1529 r. do I poł. XVII w. byli Zadorscy. W 1676 r. Teodora z Trąbczyńskich Kierska sprzedała majątek Janowi Boguckiemu, po którego śmierci przeszedł na własność żony i córki. Następnymi właścicielami byli: Hieronim Kołaczkowski, jego syn Adam, którego córka Marianna w 1762 r. wniosła Głuchowo w posagu Franciszkowi Rostworowskiemu z Wełny; w 1781 majątność odziedziczyli Ignacy i Adam Kołaczkowsy; w 1786 kupił Józef Gliszczyński, 1787 odziedziczył jego syn Antoni. W 1802 r. dobra nabył lekarz Friedrich Knolle von Knoll; w 1818 odziedziczyli bracia Stanisław i Juliusz Knolle von Knoll; w 1826 kupili Andrzej Koszutski z żoną Faustyną z Bielińskich; w 1835 właścicielami Antonina Jaraczewska z Koszutskich z mężem Julianem; w 1873 dobra dziedziczą ich dzieci. Majątek zakupiony przez hrabiego Stefana Żółtowskiego, w 1901 odziedziczony przez Henryka Żółtowskiego, a następnie jego bratanka Marcelego Żółtowskiego z żoną Różą z Turnów.

Z fundacji Adama Kołaczkowskiego został zbudowany w 1751 r. murowany **kościół** p.w. św. Katarzyny, konsekrowany w 1847 r. i rozbudowany w 1904 r. */wpisany do rejestru 2519/A/*. Kościół późnobarokowy i neobarokowy, w północnej kaplicy znajduje się krypta grobowa rodziny Żółtowskich; we wnętrzu późno klasycystyczne ołtarze i ambona; w bocznym ołtarzu późnogotycki tryptyk. Nieopodal kościoła **plebania** o cechach klasycystycznych, pochodząca z przełomu XVIII i XIX w.

W południowej części wsi usytuowany jest **zespół pałacowo-folwarczny**. W części rezydencjonalnej /północnej/ **pałac** budowany w końcu XVII w., rozbudowany w poł. XVIII w. i całkowicie przebudowany przez Stefana Żółtowskiego w l. 80. XIX w. zachował cechy eklektyczno-klasycystyczne. We wnętrzach parteru zachowane częściowo sztukaterie i polichromie */wpisany do rejestru 1398/A/*. Zachowane dwie **oficyny** jedna z ok.1882 r. */wpisana do rejestru 2341/A/*, druga z 4 ćw. XIX w. przebudowana po 1945 r. Na granicy parku i podwórza usytuowana

była **stajnia koni wyjazdowych** ob. ślusarnia z 4 ćw. XIX w. /wpisana do rejestru 2341/A/. Pałac otoczony jest **parkiem** założonym w końcu XVIII, przekształcanym w ciągu XIX w., w którym zachowana aleja grabowa i lipowa oraz pomnikowe okazy klonu pospolitego, jesionu wyniosłego, dębu szypułkowego, buku pospolitego. Zespół folwarczny usytuowany na południe od części rezydencjonalnej. Obecnie istniejące podwórze gospodarcze wyraźnie przekształcone. Zachowane budynki dawnej **gorzelni** z 1883 r., **obora** (1870), **budynki dawnej kuźni i stolarni** z k. XIX w., **spichlerz** z 4 ćw. XIX w., stodoła z maneżem z 4 ćw. XIX w.. Zachowane trzy domy wchodzące w skład kolonii domów pracowników folwarcznych pochodzące z końca XIX i początku XX wieku.

GORZYCE

Wieś usytuowana 3 km od Gorzyczek, wzmiankowana w źródłach od 1315 roku. Początkowo była własnością Gorzyckich, od 1399 r. Borków Gryżyńskich. Około 1466 r. Jakub z Orla Orzelski kupił połowę wsi, właścicielem drugiej części był Wyszak z Jaszkowa, a następnie Jasięccy. W 1469 całe Gorzyce należały do Mikołaja Stęszewskiego, który sprzedał je Rydzyńskim; na początku XVII w. są w posiadaniu Chłapowscy; w 1656 Kołaczkowscy. W 1685 dobra Gorzyce wraz z Gorzyczkami zostają sprzedane Stanisławowi Śmigielkiemu z Bnina; od 1717 r. właścicielką jest Anna z Koźmińskich Wojciechowa Bułakowska; 1729 Maciej z Iwanowic Poraj Koźmiński, od 1755 jego syn Teodor; 1759 Franciszka Józefowa Mycielska z d. Koźmińska z synami; 1821 Ludwik Mycielski z żoną Elżbietą; 1839 hrabia Edward Potworowski; 1876 Edward Horwatt; 1931 Aleksandra Wańkowiczowa z d. Horwatt.

W południowo-zachodniej części wsi usytuowany **zespół folwarczny** istniejący już od 1833 r., obecnie bardzo przebudowany i rozbudowany, zatracił swój pierwotny charakter. Zachowane nieliczne budynki dawnego podwórza: **kuźnia** z końca XIXw.; **stajnia, wolarnia z chlewnią** z ciosanego kamienia polnego i cegły z XIX/XX w. oraz **pozostałości koloni domów pracowników folwarcznych**.

W Gorzycach urodził się Florian Marciniak (1915-1944) współtwórca i komendant Szarych Szeregów.

GORZYCZKI

Wieś usytuowana 5 km na południowy-wschód od Czempinia. Wzmiankowana w źródłach od 1388 r. W średniowieczu należała do Borków Gryżyńskich i Jaskowskich; w latach 1469-1581 do rodziny Rydzyńskich. Część działów znajdowała się w rękach Kębłowskich, Mikołaja Rogaczewskiego, następnie Skórzewskiego, Chaławskich i Szodrskich. W 1636 r. Szodrscy sprzedali swoją część Piotrowi Chłapowskiemu i odtąd majątek w posiadaniu kolejnych właścicieli Gorzyc (patrz Gorzyce).

W południowo-zachodniej części wsi znajduje się **zespół pałacowo-folwarczny**, którego obecnym właścicielem jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zespół rezydencjonalny zajmuje wschodnią część założenia. Istniejący **pałac** pochodzi z 1861 r., został wzniesiony przez Edwarda Potworowskiego dla córki Karoliny według projektu Stanisława Hebanowskiego, w 1923 r. odnowiony i nieznacznie przebudowany zachował neorenesansowy charakter */wpisany do rejestru 1397/A/*. Z pierwotnego wyposażenia zachowana klatka schodowa, część sztukaterii i kominek w sieni. Na północny-zachód od pałacu (w zachodniej części parku) **dwór** wykorzystany później jako oficyna pochodzący prawdopodobnie z II poł. XVIII w. Obecny kształt otrzymał w czasie przebudowy w XIX w. Zachowany **park krajobrazowy** został ukształtowany w 2 poł. XIX w., znajdują się w nim pozostałości bram wjazdowych, dwa niewielkie stawy, studnia o neogotyckiej obudowie z końca XIX w., lodownia z 1911 r. oraz pomnikowe okazy platanu klonolistnego, topoli białej, dębu szypułkowego, buku pospolitego purpurowego */wpisany do rejestru 1668/A/*. W południowej części parku znajduje się **dawny budynek fabryki marmolady** wybudowany na pocz. XX w. w zespole budynków fabrycznych, przebudowany na kaplicę w okresie międzywojennym. Na zachód od części rezydencjonalnej usytuowany zespół folwarczny z **rządcówką** z 4 ćw. XIX w., **oborą** i **stodołą** z końca XIX w., **kuźnią** z ok. 1905 r., **gorzelnią** z 1876 r., mocno przebudowaną po 1945 r. Na zachód od zespołu folwarcznego znajduje się **kolonia domów pracowników folwarcznych** powstałych w 4 ćw. XIX w. i na pocz. XX w.

HELENOPOL

Helenopol jako folwark polny należał do majątku Borowo, założony został prawdopodobnie na przełomie XVII i XVIII w. przez ówczesną właścicielkę Helenę z Bronikowskich Szlichtyngową. Do 1945 r. należał do kolejnych właścicieli Borowa (patrz Borowo), obecnie

właścicielem dawnego zespołu folwarcznego jest Zakład Hodowli i Aklimatyzacji Roślin w Borowie.

Założenie folwarczne zachowane w stanie szczątkowym. obecnie istnieje jedynie **stodoła** przerobiona na magazyn z końca XIX wieku oraz **budynek mieszkalny** z początku XX wieku.

JAROGNIEWICE

Wieś usytuowana 8 km na północny-wschód od Kościana. Wzmiankowana od 1170 r. W latach 1301-1496 należała do Jarogniewickich herbu Szaszor. W 1466 właścicielami jednej połowy wsi byli Rydzyńscy, a drugiej od 1494 Sołuccy; w 1580 współwłaścicielami byli Mikołaj Rybieński i Andrzej Rydzyński. W 1619 Abraham Ciświcki herbu Wieniawa, który odkupił od Sołuckich drugą część majątku; od 1649 r. właścicielami rodzina Golińskich; od 1825 do 1941 r. rodzina Żółtowskich.

Zespół pałacowo-folwarczny usytuowany w południowej części wsi. Zespół rezydencjonalny znajduje się w północnej części założenia. W środkowo- zachodniej części parku zachowany **pałac** wzniesiony ok. 1770 r. dla Antoniego Łosia², rozbudowany ok. 1870 r. o parterowe jednoosiowe dobudówki; w latach 1893-1904 gruntownie odnowiony i przebudowany pod kierunkiem architekta Stanisława Boreckiego. Pałac nawiązuje do architektury klasycyzmu francuskiego. We wnętrzach zachowane fragmenty dawnych sztukaterii, stolarka okienna i drzwiowa. Obecnie w pałacu mieści się Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych */wpisany do rejestru 2514/A/*. Z pałacem połączone trzy **oficyny**: klasycystyczna **południowo-zachodnia** wzniesiona w k. XVIII w. i przebudowana po 1893 r; **południowo-wschodnia** z ok. 1870 r., przebudowana na przełomie XIX i XX w.; **północna** z II poł. XIX w., częściowo rozebrana i przebudowana ok. 1900 r. według projektu Stanisława Boreckiego */wpisane do rejestru 2515/A/*. Nieopodal usytuowana **stajnia koni wyjazdowych** z przełomu XIX i XX w. do której przylega **kaplica** powstała w tym samym okresie. **Park krajobrazowy** w Jarogniewicach jest jednym z najstarszych parków w Wielkopolsce, pochodzi z przełomu XVIII i XIX w., obecnie mocno zdegradowany; zachowana ozdobna brama wjazdowa do pałacu z pocz. XX w., architektoniczna **kapliczka** z figurą Matki Boskiej; staw (pierwotnie ze sztuczną wyspą); wydłużony staw. Na terenie parku pomnikowe okazy dębu błotnego i szypułkowego, buku pospolitego, lipy

² wg Katalogu Zabytków Sztuki w Polsce T.V, z.10, s. 32 wzniesiony dla Celestyna Sokolnickiego i jego żony Urszuli z Golińskich ok. 1792 r.

drobnolistej i amerykańskiej /wpisany do rejestru 2514/A/. Z fundacji rodziny Żółtowskich ok. 1923 r. w parku wystawiono **Pomnik dla Poległych** z rzeźbą św. Rodziny autorstwa Władysława Marcinkowskiego. Na terenie parku znajduje się późnobarokowa **figura Jana Nepomucena** z II poł. XVIII w., zrekonstruowana w 1951 r. W południowej części parku znajduje się **domek ogrodnika** o cechach klasycystyczno-neogotyckich, pochodzący z pocz. XIX w. z dobudówką z pocz. XX w.

Zespół folwarczny znajduje się w południowej części zespołu i składa się z dwóch podwórz: zachodniego i wschodniego. Podwórze zachodnie (obecnie przebudowane) założone na rzucie czteroboku z zachowanym starym ogrodzeniem i bramami wjazdowymi z końca XIX w. i początku XX w.; **budynkiem gospodarczym** z pocz. XX w., **bukaciarnią** i **stajnią** z pocz. XIX w. Podwórze zachodnie-późniejsze (przebudowane po 1945 r.), z pozostałościami dawnej zabudowy: **stodołą** z 4 ćw. XIX w. i wielofunkcyjnym **budynkiem gospodarczym** z 1887 r. Z dawnej kolonii domów pracowników folwarcznych zachował się jeden **czworak** z przełomu XVIII i XIX wieku, przebudowany na pocz. XX w.

JASIEŃ

Wieś wzmiankowana od 1361 r., wówczas to należała do klucza gryżyńskiego; od 1637 r. w kluczu jaszkwskim. W XVI w. należała do rodziny Lwowskich, od 1580 do Rydzyńskich. W 1593 r. Jasień, Jaszkowo i Gołębin Stary zostały zakupione przez Andrzeja Bojanowskiego, a następnie jako wiano jego córki Doroty wniesione w posagu Maciejowi Kierskiemu z Lubiatowa, który przekazał majątek Janowi Kunińskiemu, pozostając dzierżawcą. W drugiej połowie XVII w. wieś kupili Szlichtyngowie, którzy w 1685 r. sprzedali Balcerowi Haza Radlicowi, po którym majątek dziedziczyli jego potomkowie, w 1745 prawa zostały przeniesione na Jana Poraj Gruszczyńskiego; w 1778 tytuł własności uzyskał Jan Zaydlic syn Anny Haza. Kolejnymi właścicielami są: Ignacy Mierzewski (1787-1789); Paweł Kurczewski z Komorza i jego dzieci; 1821 Ludwika ze Sczanieckich Koczorowska i później jej potomkowie.

W północnej części wsi znajdują się pozostałości **zespołu dworsko-folwarcznego**. W części rezydencjonalnej zachowana **oficyna** z k. XIX w. oraz park, dwór z końca XVIII w. został rozebrany w latach 60. XX w. **Park krajobrazowy** został założony ok. poł. XIX w., przekształcony po 1945 r., dawny promienisty układ alejek obecnie nieczytelny /wpisany do rejestru Kl. IV-73 (47)55/. Z zespołu folwarcznego usytuowanego na południowo-zachód od części rezydencjonalnej,

ze starej zabudowy zachowane: dwie **obory** /k. XIX w./, **stajnia** /XIX/XX w./, **stodoła** /XIX/XX w./, **budynek inwentarski** wszystkie znacznie przebudowane w II poł. XX w. Wśród budynków kolonii mieszkalnej zachowana dawna **ochronka** wybudowana w 1938 r.

MARUSZKOWO

Folwark polny został założony w XIX w., należał do majątku Piotrowo i jego kolejnych właścicieli (patrz Piotrowo).

Zespół folwarczny był usytuowany 2 km na północny-zachód od Piotrowa, obecnie zachowany w stanie szczątkowym. Z pierwotnej zabudowy ocalały: dwie **stodoły**, **budynek inwentarski** obecnie owczarnie z końca XIX w., **budynek mieszkalny** z pocz. XX w. Wszystkie budynki całkowicie przebudowane.

PIECHANIN

Miejscowość należała do posiadłości klasztoru lubińskiego (wzmiankowana od 1258 r.), następnie stanowiła własność Dobrogosta i Wacława z Szamotuł. Od 1470 r. należała do rodu Górków; w 1608 r. zakupiona przez Jana Rogalińskiego z Dzwonowa; w latach 1622-1830 należała do rodziny Szodrskich; po licytacji w 1840 właścicielem Wolf Sylwiusz Leopold von Frankenberg-Ludwigsdorf; 1841 r. kupiec Michał Nieczkowski z żoną Christiną z d. Vogler; 1847-1945 rodzina von Delhaes.

Zespół folwarczny usytuowany jest w zachodniej części wsi. Składa się z dwóch podwórz gospodarczych, **rządcówki** z k. XIX w. -wyraźnie przebudowanej, ogrodu – zachowanego w stanie szczątkowym, zespołu młyna i kolonii domów pracowników folwarcznych. **Podwórze gospodarcze północne** usytuowane przy skrzyżowaniu dróg do Głuchowa i Srocka. Z dawnej zabudowy zachowane tylko: **obora** z 1881, **chlewnia** z końca XIX w., d. **stodoła** z 4 ćw. XIX w. przebudowana na oborę. Na podwórzu południowym z dawnej zabudowy obecnie istnieją: **obora** z ok. 1890 r., **stodoła** z k. XIX w. przebudowana na chlewnię, **magazyn** z 2 poł. XIX w. o zmienionych elewacjach, **wozownia** z k. XIX w., **gorzelnia** z 1863 r., **stajnia** z 1867 r. o częściowo przekształconych elewacjach, **kuźnia** z k. XIX w. oraz **młyn parowy** z 1872 r. interesujących ceglanych elewacjach sięgające do wzorców tzw. Rundbogenstil. **Budynki kolonii domów pracowników folwarcznych** pochodzą z II poł. XIX w. i pocz. XX w.

PIOTRKOWICE

Wieś od końca XIV w. stanowiła własność Samsonów i Piotrkowskich, później tylko Piotrkowskich. W 1577 r. sprzedano pół wsi Janowi z Pigłowie Manieckiemu, a w 1597 r. drugą część Maciejowi Niezychowskiemu. W latach 1626-78 właścicielami wsi Manieccy; 1682 Antoni Bułakowski; od 1696 Helena z Bronikowskich Szlichtyngowa i jej dzieci Samuel i Krystyna żona Karola Unruga. W 1736 r. wieś kupił Bronisław Unrug; 1754 r. Józef Potocki z Będlewa, a odziedziczył jego syn Ignacy; Od ok. 1806 r. właścicielami rodzina Koczorowskich, z których Edward w 1856 r. odsprzedał grunt pod kolej poznańsko-wrocławską, a resztę zadłużonego majątku sprzedał w 1866 r. Augustowi Delhaesowi z Borówka (posiadaniu rodziny do 1945 r.).

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany we wschodniej części wsi. W zespole rezydencjonalnym znajdującym się w zachodniej części założenia klasycystyczny **dwór** wzniesiony prawdopodobnie ok. 1830 r. (z okazji ślubu Jana Koczorowskiego z Teklą z Trzecińskich), przebudowany lub remontowany w 1872 r, obecnie zdewastowany */wpisany do rejestru 2346/A/*. **Park krajobrazowy** otaczający dwór został założony ok. połowy XIX w. w miejscu ogrodu, przekształcony w końcu XIX w. z trzema stawami i ogrodem. W latach 70. XX w. zniszczono środkową część parku, niszcząc pierwotną kompozycję parku przez wybudowanie budynków inwentarskich */wpisany do rejestru zabytków 2021/A/*. W zespole folwarcznym (na wschód od zespołu rezydencjonalnego), przebudowanym w latach 70.XX w. zachowane dawne **bramy wjazdowe; pojnik dla zwierząt; stajnia** z k. XIX w.; **obora** z ok. 1874 r. o elewacjach zmienionych po 1945 r., obecnie kurnik; **dwie stodoły** z 4 ćw. XIX w. przebudowane na owczarnie; **owczarnia** z 1874 r., obecnie kurnik */stajnia, obora, owczarnia, stodoła wpisane do rejestru 2347/A/*. Kolonia domów pracowników folwarcznych składa się z domów z 4 ćw. XIX w. i początku XX w. Większość budynków o zmienionych elewacjach.

PIOTROWO

Właścicielem wsi w 1386 r. był Henryk Falkenhan; ok. 1400 r. część należała do Kachny Falkenhanowej, część do Piotra Rotenburga z Ptaszkowa i część do Janusza Jarogniewskiego. Od 1413 r. właścicielami Piotrowa Unrugowie z Ujazdu; 1415 r. dziedzicem Jarosław Jarogniewski, później jako posag jego córek; w latach 1490-1629 rodzina Gułtów; 1641-75 rodzina Drozdowskich. W 1675 r. Stanisław Błociszewski; 1676 r. Jan Bogucki; 1690 r. kanonik poznański

Adam Miłaszewski i brat Marcin; 1700 r. Hieronim Kołaczkowski z Głuchowa; 1728 r. Józef Malczewski; 1732 r. Kasper Kurczewski; 1745 r. Wojciech Rokosowski; 1754 r. Franciszek Koszutski z żoną Julianną; 1802 r. rodzina Koczorowskich; 1860 r. Herman Bierbaum; 1879 r. August Delhaes; 1896 r. Luiza von Guenther z d. Delhaes.

Po I wojnie światowej majątek przeszedł na własność Skarbu Państwa, od którego odkupiła Zofia Przeździecka będąca właścicielką do 1945 r.

Założenie dworskie znajduje się w południowej części wsi. **Dwór** położony w części rezydencjonalnej, w południowej części parku. Wzniesiony na początku XIX w, rozbudowany w 4 ćw. XIX w. i na początku XX w. W 1926 nastąpiła kolejna przebudowa i rozbudowa dworu. **Park krajobrazowy** został założony prawdopodobnie na początku XIX w., przekształcony w k. XIX w. i powiększony na początku XX w. Obecnie park zniszczony, częściowo zabudowany budynkami inwentarskimi powstałymi po 1945 r.; została zachowana część o leśnym charakterze z niewielkim stawem /wpisany do rejestru 2097/A/. Podwórze w zespole folwarcznym na rzucie wydłużonego prostokąta, po 1945 r. nieopodal powstało drugie podwórze. W zespole folwarcznym zachowane **fragmenty dawnego ogrodzenia; stajnia koni wyjazdowych** z 1880, przebudowana po 1945 r., ob. budynek gospodarczy; **obory** z 1880 i 1881 r.; ruiny **gorzelni** z 1897 r.; **spichlerz** z 1912 r.; **kuźnia** z k. XIX w. W starszej części kolonii domów pracowników folwarcznych zachowane budynki z II poł. XIX w., w nowszej z przełomu XIX i XX w.

RAKÓWKA

W 1371 Godźwin i jego matka Jaroszka odstąpili dobra Rakówka klasztorowi lubińskiemu. W XVIII w. właścicielem wsi Antoni Zakrzewski, następnie Adam Wasilkowski; w 1863 r. Wilhelm Kaestner; 1899 r. Oskar Heinze ze Śremu; 1900 r. Alfons Iffland; 1927 r. Władysław Radomski.

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany jest przy drodze lokalnej z Chaław do Nowego Gołębina. W zespole rezydencjonalnym zachowany **dwór** pochodzący z ok. poł. XIX w., rozbudowany i przebudowany po 1927 r. przez Władysława Radomskiego /wpisany do rejestru 2191/A/. Zachowany fragmentarycznie **park krajobrazowy** został założony w II poł. XIX w.(?) i przekształcony po 1925 r. /wpisany do rejestru 2191/A/. Przy podwórzu folwarcznym zachowane dawne bramy wjazdowe, z zabudowy ocalały jedynie przebudowane owczarnia, budynek

inwentarski, budynek mieszkalny pochodzące z końca XIX w. oraz stodoła z 1911 r. **Kolonia domów pracowników folwarcznych** powstała na przełomie XIX i XX w.

SŁONIN

Wieś w XV w. należała do Jaskwowskich. W 1607 r. należała do Wojciecha Gajewskiego, a następnie do Łukasza Gołutowskiego, dziedzica dóbr racockich

Folwark w Słoninie został założony w 1726 r, w końcu XIX wieku istniały dwa zespoły folwarczne- Stary Słonin i Nowy Słonin. Obecnie dawne założenia nie istnieją.

We wsi znajduje się **szkoła** z 1882 r. oraz d. **oberża** szachulcowa obecnie dom mieszkalny nr 49 z poł. XIX w.

SROCKO WIELKIE

Miejscowość wzmiankowana od 1381 r., kiedy to należała do Tomisławy żony kasztelana moderskiego Przybysława z Ptaszkowa. Na początku XV w. była własnością Gryżyńskich, następnie Łodziów Bieczyńskich, a w k. XVI stanowiła współwłasność z Zadorskimi z Głuchowa. W 1603 r. część Zadorskich kupił Piotr Bogucki. Właścicielami drugiej części wsi byli: 1614 Walenty Szczucki; 1615 Adam Gołutowski z Racotu; Jeziorkowscy; Cieleccy; Kierscy; Bielińscy. W 1772 r. część Srocka należąca do Bielińskich dzierżawił Jan Kwilecki z Kwilicza, drugą część w 1778 r. posiadał Franciszek Mikorski. Właścicielem całej wsi w 1796 r. został Józefat Mikorski; od 1799 r. rodzina Kwileckich; w 1933 r. majątek odziedziczył Andrzej Sczaniecki z Łaszczyna.

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany w północno-zachodniej części wsi, zespół rezydencjonalny zajmuje południowo-wschodnią część założenia. Zachowany **dwór** został wzniesiony w k. XIX e. lub na pocz. XX w., oficyna pochodzi z k. XIX w. Znajdujący się w tej części **park krajobrazowy** został założony na pocz. XX w., od strony wschodniej zachowane mury ogrodzenia z bramą wjazdową. Park zachowany w stanie szczątkowym, ze strego drewnostanu ocalał pomnikowy kasztanowiec. Zespół folwarczny znajduje się na zachód i północ do części rezydencjonalnej. Obecne podwórze na rzucie kwadratu, zostało powiększone na pocz. XX w. o część ze stawem. Z zachowanej zabudowy wymienić można : dwa **budynki inwentarskie** z II poł. XIX w., obecnie przebudowane; **obora** z k. XIX w.; d. **stodoła** z 4 ćw. XIX w., przebudowana na budynek inwentarski; **magazyn paszowy** z 4 ćw. XIX w.; **kuźnia** z z pocz. XX w. Kolonia

domów pracowników folwarcznych znacznie przebudowana, zachowany jedynie **sześciorek** z przełomu XIX i XX w.

Całe założenie wyraźnie przebudowane po 1945 r.

STARE TARNOWO

Wieś Tarnowo wymieniana od końca XIV w. W XVI w. należała do Górków, którzy w 1575 r. odsprzedali Janowi Malechowskiemu: Czempiń, Tarnowo, Piechanin i Borowko. W 1608 r. Tarnowo i Piechanin zastały sprzedane Janowi Rogalińskiemu. Od 1622 do 1837 r. właścicielami Szoldrscy (wraz z całym kluczem czempińskim). W wyniku separacji gruntów na początku XIX w. nastąpił podział na Tarnowo Stare (dwór) i Tarnowo Nowe (wieś). W 1837 majątek kupił Robert Hoffmann; w 1850 Teodor Stos z żoną Luizą; 1861 r. spadkobiercą zostaje jego syn Robert Lehmann, majątek w posiadaniu rodziny do 1945 r.

Założenie dworskie usytuowane jest po północno-zachodniej stronie drogi z Iłowca do Czempinia. W zespole rezydencjonalnym zachowany **dworek** administratora folwarku z II poł. XIX w. (przebudowany) oraz **park krajobrazowy** założony w II poł. XIX w. na rzucie prostokąta, zdegradowany po 1945 r. z fragmentarycznie zachowanym dawnym drzewostanem. Podwórze folwarczne usytuowane na północny-zachód od parku, pierwotnie otoczone ozdobnym **cegłanym murem**, obecnie zachowanym fragmentarycznie. Z dawnej zabudowy ocalały: dwie **owczarnie** z II poł. XIX w., przebudowane; dwie **obory** jedna z 1892 r., druga z II poł. XIX w. Zabudowania kolonii domów pracowników folwarcznych pochodzą z końca XIX w. i okresu międzywojennego.

STARY GOŁĘBIN

Wieś usytuowana 8 km na południowy-wschód od Czempinia. Wzmiankowana od 1366 r. W końcu XIV w. właścicielami Gryżyńscy (zw. Jaszskowskimi). W 1448 r. Gołębin został podzielony między dwóch braci: Jędrzej otrzymał połowę wsi z dworem i kościołem, Jan drugą część. Część Jędrzeja w 1480 r. przeszła na własność ksiedza Bartłomieja Krzyżanowskiego, a następnie Gawrońskich. Część Jana od 1502 r. w rękach rodziny Ostrorogów-Lwowskich, którzy od 1564 r. właścicielami całej wsi. W 1580 r. właścicielką wsi wdowa Stanisławowa Radzyńska; 1593 Andrzej Bojanowski; 1642 rodzina Pudliszkowskich; ok. 1660 Jan Domiechowski; 1672 Jan

Kadziłowski; 1693 Franciszek Gajewski; następnie Władysław Radomicki, Aleksander Mirosławski; od 4 ćw. XVIII w. Szoldrszy.

Na skraju centrum wsi usytuowany kościół p.w. Wniebowzięcia Najśw. Panny Marii. Obecny drewniany **kościół** zbudowany /na miejscu wcześniejszego / w latach 1660-70 z fundacji Jana Domiechowskiego; restaurowany w 1870 r. W 1881 r. staraniem Emila Szoldrskiego dobudowano neorenesansową kaplicę grobową. Kościół odnawiany w 1970 r. /wpisany do rejestru 2378/A/.

Pozostałości założenia dworsko-folwarcznego w zachodniej części wsi. Dwór został rozebrany po 1945 r. **Park** założony w końcu XVIII w. i powiększony na początku XX w. tak, że na jego terenie znajdowały się liczne stawy (częściowo zachowane). Obecnie park wyraźnie przekształcony, z dawnego układu zachowana aleja platanowa i lipowa, szpalery grabowe oraz nieliczne dęby i graby pochodzące z XVIII w. / wpisany do rejestru 1821/A/. Na terenie parku zachowane dwie **figury**: Najśw. Serca Jezusowego z 1908 i barokowa Jana Nepomucena. Zabudowa podwórza zespołu folwarcznego pochodzi z końca XIX w. i pocz. XX w. oraz II poł. XX w. Z zachowanych najstarszych budowli wyróżnić można **oborę** z XIX/XX w., przebudowana; **spichlerz** z k. XIX w.; dwie **stodoły** z ok. 1885 r; **gorzelnię** obecnie masarnię z pocz. XX w.(lub k. XIX w.).

ZADORY

Wieś wzmiankowana od XIV w. Do 1700 stanowiła własność rodziny Zadorskich, od 1680 wspólnie z Osowskimi. Przed 1784 właścicielami Chłapowscy ; od 1844 rodzina Żółtowskich.

Pozostałości zespołu folwarcznego usytuowane w zachodniej części wsi. Dwór pochodzący z 1880 r. został w latach 70. XX w. całkowicie przebudowany (pozostały kamienne fundamenty i piwnice), podobnie zniszczono dawny park. Pierwotnie w zespole folwarcznym istniały dwa podwórza północne i południowe, obecnie przekształcone, z dawnej zabudowy zachowany spichlerz z k. XIX w. i rozbudowany na początku XX w. Kolonia domów pracowników folwarcznych powstała na przełomie XIX i XX w.

**SPIS NIERUCHOMYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH MIASTA
I GMINY CZEMPIŃ WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Rok wpisu
1	Borowo	Park pałacowy z 2 poł. XIX w.	1835 A	1981
2	Borówko Stare	Pałac z 1739 r.	2375 A 2491 A	1932 1952
3	Czempiń	Kościół parafialny pw. Św. Michała Archaniola wraz z wyposażeniem i terenem cmentarza kościelnego (1895-1899)	2624 A	1997
4	Czempiń	Kościół ewangelicki z 1780 r.	2376 A	1932
5	Czempiń	Kościół sukursalny pw. Apostołów i Judy i NMP z 1782 r.	574 A	1969
6	Czempiń	Cmentarz poewangelicki z I poł. XIX	2180 A	1989
7	Czempiń	Park przypałacowy wraz z ogrodzeniem z I poł. XVIII i XIX w.	2116 A	1987
8	Czempiń	Dom mieszkalny, ul. Długa 2	578 A	1969
9	Czempiń	Dom mieszkalny, ul. Kościelna 6	2353 A	1995
10	Czempiń	Dom mieszkalny, Rynek 16	1558 A	1974
11	Czempiń	Dom mieszkalny, Rynek 26	575 A	1969
12	Czempiń	Dom mieszkalny, Rynek 27	576 A	1969
13	Czempiń	Dom mieszkalny, Rynek 30	577 A	1969
14	Czempiń	Dom mieszkalny, ul. Towarowa 9	2324 A	1994
15	Gołębin Stary	Park dworski z XIX i XX	1821 A	1981
16	Gołębin Stary	Kościół parafialny pw. NMPW z XVII w.	2378 A	1932
17	Głuchowo	Kościół parafialny z 1751 r. przebud. w 1904 r.	2519 A	1955
18	Głuchowo	Pałac z XVII-XVIII w., przebud. w XIX w.	1398 A	1973
19	Głuchowo	Park krajobrazowy z ok. poł. XIX w.	1667 A	1974

20	Głuchowo	Zespół rezydencjonalny w tym: oficyna i stajnia koni wyścigowych	2341 A	1995
21	Gorzyczki	Pałac z ok. 1860 r.	1397 A	1973
22	Gorzyczki	Park krajobrazowy z ok. poł. XIX w.	1667 A	1974
23	Jarogniewice	Zespół pałacowo-parkowy : pałac z 1770 r. i park krajobrazowy	2514 A	1955
24	Jarogniewice	Oficyna pałacowa z k. XVIII w. i budynek gospodarczy dworski z I poł. XIX w.	2515 A	1955
25	Jarogniewice	Obora dworska z pocz. XIX w.	2513 A	1955
26	Jasień	Park krajobrazowy	Kl. IV – 73(47)55	1955
27	Piotrkowice	Dwór z poł. XIX w.	2346 A	1995
28	Piotrkowice	Zespół budynków folwarcznych: a) stajnia, b) obora ob. kurnik, c) dwie stodoły d. owczarnie, ob. kurniki, d) owczarnia ob. kurnik	2347 A	1995
29	Piotrkowice	Park dworski z lat 50 i 90 –tych XIX w.	2021 A	1985
30	Piotrowo	Park krajobrazowy z pocz. XIX w.	2097 A	1986
31	Rakówka	Dwór i park	2191 A	1990

SPIS ZABYTKOWYCH CMENTARZY MIASTA I GMINY CZEMPIŃ

Lp	Miejscowość	Wyznanie	Czas powstania
1	Czempiń, ul. Poznańskie Przedmieście	parafialny	poł. XIX w.
2	Czempiń, ul. Poznańskie Przedmieście	poewangelicki	poł. XIX w.
3	Głuchowo	parafialny	I poł. XIX w. (?)
4	Gołubin Stary	parafialny, przykościelny	XVI w. (?)
5	Jarogniewice	zbiorowa mogiła	1940 r.

3.2. Stanowiska archeologiczne.

Z terenu gminy Czempin znanych jest dotychczas ponad 640 stanowisk archeologicznych. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z środkowej epoki kamienia – mezolitu (8000 – 4500 l.p.n.e.). Ślady pobytu ludności z tego czasu, prowadzącej koczowniczy tryb życia, w postaci narzędzi krzemiennych pochodzą z Piechanina, Borowa i Gołębina Nowego. W następnej epoce, neolicie (4500 – 1800 l.p.n.e.) osadnictwo na tym terenie staje się w miarę ustabilizowane. Pojawiają się pierwsze kultury rolnicze takie jak najstarsza na naszych ziemiach rolnicza kultura ceramiki wstęgowej rytej w Borowie i Gołębiniu Starym oraz kultura lendzielska w Czempiniu, Borowie i Betkowie. W okresie pełnego rozkwitu kultur neolitycznych rejon gminy jest stosunkowo gęsto zasiedlony. Na terenie większości miejscowości pojawiają się ślady pobytu grup ludzkich. Znany z tego czasu stałe osady kultury pucharów lejkowatych z Głuchowa, Zadorów, Gołębina Starego i Borowa oraz osady kultury amfor kulistych z Zadorów, Jarogniewic, Borowa, Gorzyczek, Jasienia i Gołębina Starego. Koniec neolitu reprezentowany jest przez kulturę ceramiki sznurowej w Piotrkowicach. Z początków epoki brązu (ok. 1800 – 1500 l.p.n.e.) pochodzi skarb przedmiotów brązowych tzw. Kultury unietyckiej z Piotrkowic oraz pojedyncze znaleziska tej kultury w innych miejscowościach. Bujny rozwój osadnictwa następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza, w czasach tzw. kultury łużyckiej (1300 – 400 l.p.n.e.). W tym czasie pod osadnictwo zajęte zostają wszystkie atrakcyjne ekumeny, przede wszystkim doliny cieków wodnych. Najciekawsze

stanowiska z tego okresu to cmentarzyska popielnicowe. Cmentarzyska z tego okresu znane są z Głuchowa, Piechanina, Piotrkowic, Czempinia, Borowa, Jarogniewic, Donatowa, Gołębina Starego oraz Słonina, gdzie archiwa podają informacje o odkryciu trzech cmentarzysk.. Osady tej kultury odkryte zostały w Zadorach, Borowie, Gorzycach i Słoninie. W następnym okresie, w czasach kultury pomorskiej rejon ten nadal był intensywnie zasiedlany. Znane z tego czasu są m. In. Trzy cmentarzyska w Borowie oraz cmentarzyska w Gołębinie Nowym i Słoninie. Bogato reprezentowane jest osadnictwo w okresie wpływów rzymskich (pierwsze wieki naszej ery). Z tego okresu pochodzą cmentarzyska w Piechaninie, Donatowie, Gołębinie Nowym oraz po dwa cmentarzyska w Borowie i Zadorach. Gęstą sieć osadniczą w tym okresie potwierdzają osady w Zadorach, Piechaninie, Borowie, Piotrkowicach, Jasieniu i Słoninie. Najliczniej reprezentowane jest osadnictwo z okresu średniowiecza. Zajmowane są wtedy nie tylko rejony dolin rzecznych, ale także tereny wysoczyzny. W tym czasie kształtuje się obecny układ miejscowości. Z okresu średniowiecza pochodzą dwa grodziska z Bieczyn oraz jeden obiekt tego typu, niezwyfikowany jeszcze ostatecznie z Tarnowa Starego.

Wszystkie stanowiska zlokalizowane na terenie gminy podlegają ochronie konserwatorskiej w myśl Ustawy o Ochronie dóbr Kultury i Muzeach z 1961 r. Na 640 znanych dotychczas stanowiskach zarejestrowano 24 cmentarzyska, 104 osady, ponad 190 punktów osadniczych, ponad 870 śladów osadniczych z różnych okresów pradziejów, 1 skarb i 2 pewne grodziska. Wśród 640 stanowisk, znanych głównie z badań powierzchniowych, a więc rozpoznanych tylko wstępnie, 72 uznano za stanowiska o dużej wartości poznawczej, 280 za stanowiska o średniej wartości poznawczej. Jednakże dopiero pełne rozpoznanie stanowiska, poprzez prace wykopaliskowe pozwoli dokładnie sprecyzować jego wartość poznawczą. Także zasięg stanowiska wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Tak więc wyznaczony na mapach zasięg stanowiska należy traktować orientacyjnie, może okazać się bowiem podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgów stanowisk. W przypadku koncentracji stanowisk na danym obszarze operuje się pojęciem strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych. Sytuacja taka występuje we wszystkich dolinach cieków wodnych oraz na niektórych terenach wysoczyznowych. Szczególnym miejscem jest teren samego miasta Czempinia, gdzie dokładne rozpoznanie powierzchniowe ze względu na stopień zurbanizowania jest

utrudnione. Jednakże wczesna metryka miasta sięgająca XIV wieku, brak jednoznacznej lokalizacji pierwszej osady czempińskiej (w źródłach występuje jako Piechanin), zabytkowy układ urbanistyczny nakazuje szczególną ochronę terenu miasta pod względem zabytków archeologicznych. W przypadku miasta Czempinia obszar wyznaczony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako strefa ochrony konserwatorskiej należy traktować także jako strefę ochrony pod względem zabytków archeologicznych. Stąd nie oznaczono na mapie dodatkowo obszaru miasta. Wytyczne konserwatorskie w zdecydowanej większości przypadków (z wyjątkiem grodzisk) nie zakazują prowadzenia inwestycji w strefie występowania stanowisk archeologicznych, jednakże w takich przypadkach niezbędne jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Konserwatora Zabytków Archeologicznych. Należy się wtedy liczyć z wymogiem zapewnienia przez inwestora, na jego koszt, nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi. Cała gmina znajduje się w strefie “W” ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie “W” na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

Szczególną ochroną objęte są stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Są to:

Bieczyny 1 – grodzisko wczesnośredniowieczne – nr dec. 1317\1971

Bieczyny 2 – grodzisko średniowieczne - nr dec. 1486\1973

Borowo 8 – cmentarzysko - nr dec. 2265\1992

Głuchowo 1 – cmentarzysko - nr dec 800\1969

Wykaz ilościowy stanowisk w poszczególnych miejscowościach gminy.

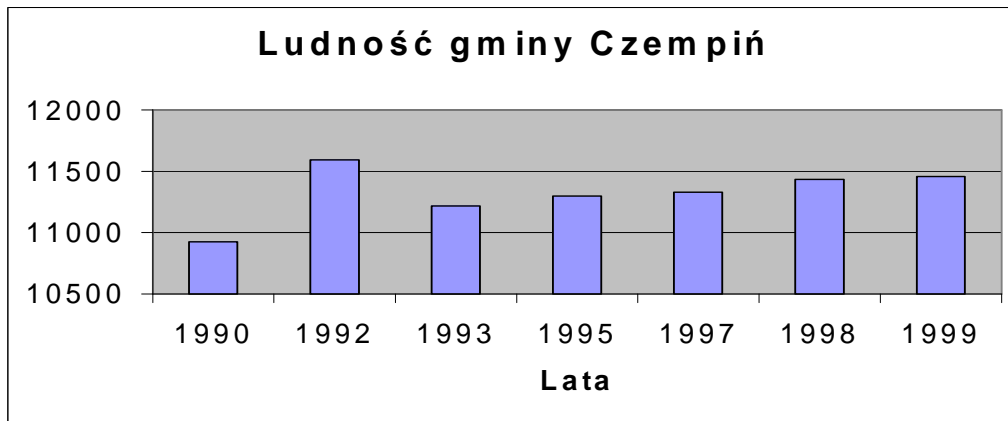
L.p.	Miejscowość	Liczba stanowisk
1	Betkowo	13
2	Bieczyny	14
3	Borowo	84
4	Czempiń	4
5	Donatowo	28
6	Głuchowo	16
7	Gołębin Nowy	10

8	Gołębin Stary	69
9	Gorzyce	55
10	Gorzyczki	37
11	Jarogniewice	47
12	Jasień	35
13	Piechanin	24
14	Piotrkowice	25
15	Piotrowo I	12
16	Piotrowo II	16
17	Sierniki	14
18	Słonin	29
19	Srocko Wielkie	23
20	Tarnowo Nowe	12
21	Tarnowo Stare	22
22	Zadory	51

Na obszarze objętym zmianą studium z 2014 r. nie ma żadnych zabytków ujętych w ewidencji lub wpisanych do rejestru zabytków. Znajdują się natomiast stanowiska archeologiczne.

4. Uwarunkowania społeczno – demograficzne.

4.1. Ludność gminy.



Rozwój ludnościowy gminy z uwzględnieniem podziału na miasto i wieś przedstawia tabela.

<i>Lata</i>	<i>ogółem</i>	<i>Liczba ludności</i>	
		Miasto	Wieś
1990	10923	4500	6423
1992	11594	4966	6628
1993	11217	4895	6322
1995	11300		
1997	11329	4995	6334
1998	11434	5031	6403
1999*	11456	5128	6328

*- stan na 30.09.1999r.

Lata 1992-1999 cechują się ujemnym przyrostem naturalnym. Liczba ludności w tym okresie spadła o 138 osób, tj. 1,2 %. Ogólny spadek liczby ludności był uwarunkowany tylko zmianami demograficznymi, bowiem powierzchnia gminy w tym czasie nie uległa zmianie. W mieście liczba ludności wzrosła o 162 osoby tj. o 3,2 % , natomiast we wsi liczba ludności spadła o 300 osób (4,5 %). Jedyne znaczny przyrost liczby ludności w tym okresie zanotowano w 1992 roku. Jednak jak widać na wykresie od 1993 roku notuje się systematyczny, choć niewielki wzrost liczby ludności. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 80 osób/km².

Największą jednostką osadniczą pod względem liczby ludności był Czempień – 5120 mieszkańców. Borowo, Głuchowo, Gołębin Stary należą do wsi o średniej wielkości - ok. 700-850

mieszkańców. Rakówka, Tarnowo Nowe oraz Bieczyny to miejscowości w gminie o najmniejszej liczbie ludności. Dane dotyczące liczby ludności przedstawia tabela .

Liczba ludności w jednostkach osadniczych gminy.

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa jednostki</i>	<i>Liczba ludności</i>		<i>Dynamika ludności %</i>
		1992 rok	1999 rok	(1992-1999)
1	Betkowo	238	230	-3,36
2	Bieczyny	64	50	-25
3	Borowo (Helenopol)	657	587 +4	-11,26
4	Borówko Nowe			
5	Czempiń	4966	71	
6	Donatowo	233	5191	3,26
7	Głuchowo	879	245	5,1
8	Gołębin Nowy	145	854	-3,5
9	Gołębin Stary	859	137	-6,2
10	Gorzyce	339	777	-10,01
11	Gorzyczki	284	334	-2,06
12	Jarogniewice	452	258	-9,15
13	Jasień	345	405	-13,27
14	Piechanin	384	345	-1,15
15	Piotrkowice	265	377	-2,86
16	Piotrowo I (Maruszkowo)	348	256	-3,77
17	Piotrowo II	78	342	0,86
18	Rakówka	16	+11	
19	Sierniki	83	79	1,28
20	Słonin	262	23	43,75
21	Srocko Wielkie	215	78	-6,02
22	Tarnowo Nowe	51	269	2,67
23	Tarnowo Stare	143	201	-6,51
24	Zadory (Roszkowo)	288	52	1,96
			130	-9,09
			241	-10,06
			+19	

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze czynniki charakteryzujące dynamikę rozwoju ludności.

Ruch naturalny ludności w gminie

Gmina	Małże- ństwa	Urodze- nia żywe	Zgony	Przyrost natura- lny	Małże- ństwa	Urodze- nia żywe	Zgony	Przyrost natura- lny
	W liczbach bezwzględnych				Na 1000 ludności			
Czempień	69	161	119	42	6,0	14,1	10,4	3,7
Miasto	21	63	50	13	4,2	12,5	9,9	2,6
Wieś	48	98	69	29	7,5	15,3	10,8	4,5

Czynniki charakteryzujące ruch naturalny ludności korzystniej wypadają dla terenów wiejskich. Tutaj odnotowano blisko dwukrotnie wyższe współczynniki przyrostu naturalnego oraz zawieranych małżeństw w porównaniu z terenami miejskimi.

Tabela. Migracje ludności w gminie Czempień w 1997 roku.

	Napływ				Odływ				
	Ogółem	Z miast	Ze wsi	Z zagranicy	Ogółem	Z miast	Ze wsi	Z zagranicy	
Czempień	167	92	75	-	186	93	93	-	-19
miasto	65	36	29	-	84	41	43	-	-19
wieś	102	56	46	-	102	52	50	-	-

W 1996 roku odnotowano dodatnie saldo migracji (21), rok później więcej ludności wyemigrowało z terenu gminy niż do niej przyjechało, natomiast w roku 1998 ruch migracyjny ludności był zbilansowany.

Struktura płci i wieku.

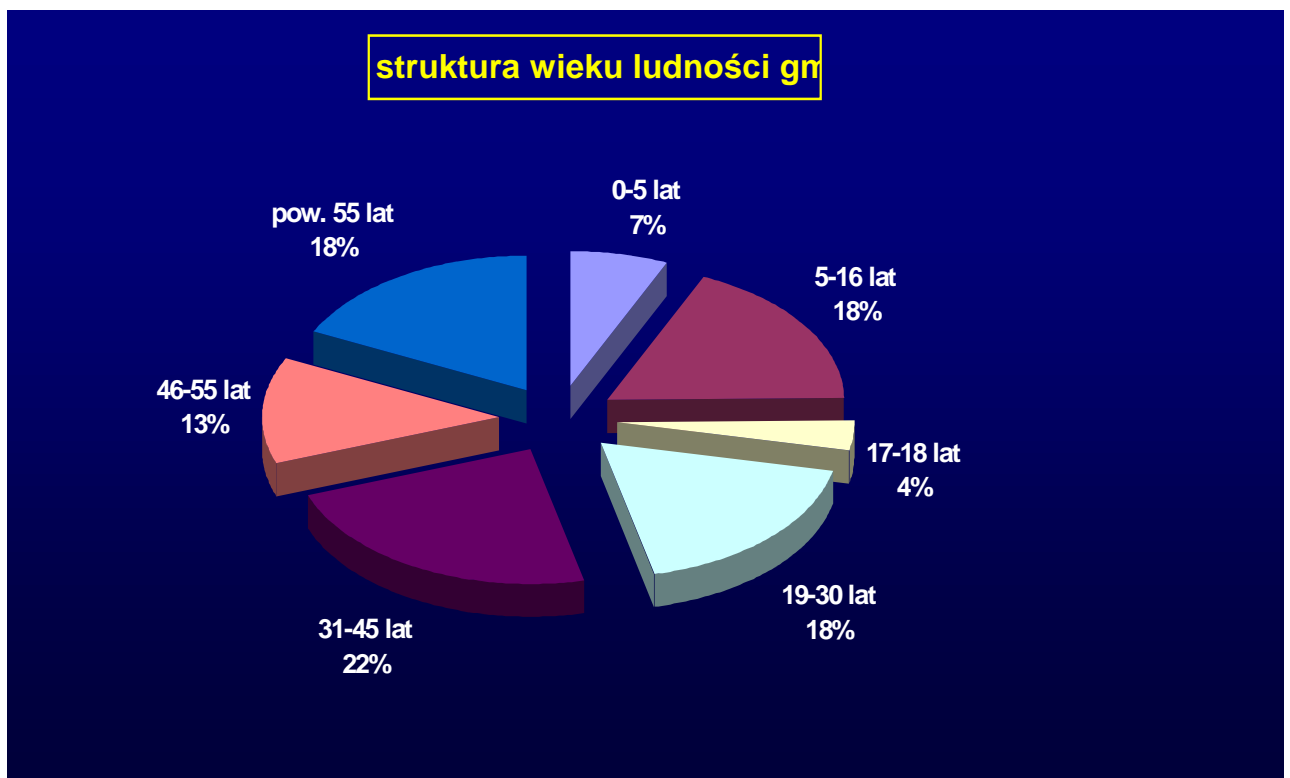
Obecnie wśród 11366 mieszkańców gminy większość stanowią kobiety – 5783 osób, tj. 50,8% populacji gminy. Współczynnik feminizacji równy jest 103,5.

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Liczba osób</i>	<i>Mężczyźni</i>	<i>Kobiety</i>	<i>% (M/K)</i>
1	Betkowo	230	124	107	53,68
2	Bieczyny	48	20	30	40
3	Borowo (Helenopol)	731	321	339	47,07
4	Borówko Nowe				48
5	Czempiń				48,57
6	Donatowo	5128	2492	2700	47,83
7	Głuchowo	245	119	126	47,1
8	Gołębin Nowy				51,42
9	Gołębin Stary	848	408	445	51,04
10	Gorzyce	136	65	73	53,49
11	Gorzyczki	773	399	377	49,87
12	Jarogniewice	332	171	164	50,87
13	Jasień	258	138	120	50,80
14	Piechanin	392	199	200	49,42
15	Piotrkowice	341	175	169	46,33
16	Piotrowo I	373	191	185	
	(Maruszkowo)	255	128	131	49,37
17	Piotrowo II	351	158	183	39,13
18	Rakówka				53,16
19	Sierniki	79	39	40	51,3
20	Słonin	23	9	14	48,76
21	Srocko Wielkie	78	42	37	40,38
22	Tarnowo Nowe	269	138	131	49,24
23	Tarnowo Stare	201	98	103	51,04
24	Zadory (Roszkowo)	52	21	31	
		130	65	67	
		259	123	118	

Strukturę mieszkańców według wieku przedstawia tabela .

Tabela . Struktura wieku mieszkańców gminy Czempień.

Wiek	liczba osób
0-5	762
5-16	2065
17-18	420
19-30	2064
31-45	2636
46-55	1494
Pow. 55	2023



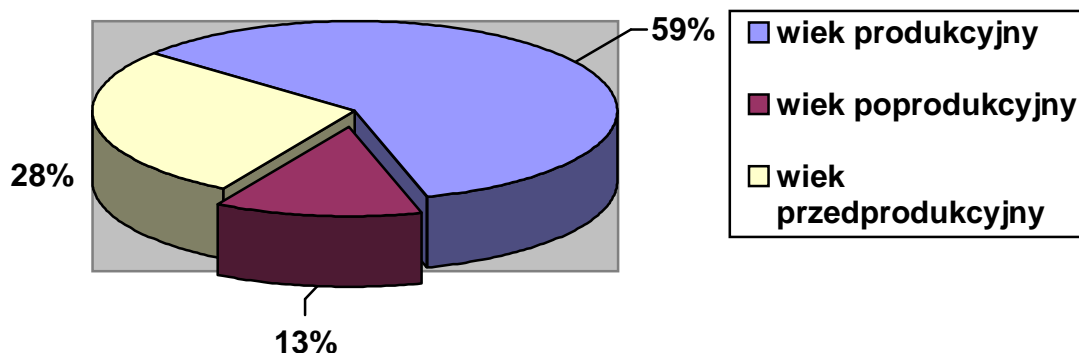
Spółeczeństwo gminy jest młode. Ponad 60% ludności stanowią osoby w wieku do 39 lat. 14,56% populacji stanowiły osoby w wieku powyżej 60 lat. Na podstawie wskaźników demograficznych zakłada się, że w strukturze wieku ludności nastąpi wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (wiek rozrodczości osiągną roczniki wyżu demograficznego z lat 1976 – 1985). Z kolei w przypadku ludności w wieku produkcyjnym wystąpi niewielki wzrost w mieście, natomiast we wsi odnotowany zostanie spadek ludności, a dla ludności w wieku poprodukcyjnym zakłada się znaczny wzrost.

Struktura zawodowa ludności.

Tabela. Struktura ludności według kryterium ekonomicznego w 1998 roku.

Przedział wieku		Liczba osób	Udział procentowy (%)
<i>Przedprodukcyjny</i>	Ogółem	3151	27,77
	Miasto	1305	
	Wieś	1846	
<i>Produkcyjny</i>	Ogółem	6735	59,37
	Miasto	3075	
	wieś	3660	
<i>Poprodukcyjny</i>	Ogółem	1458	12,85
	Miasto	638	
	wieś	820	
Ogółem		11344	100

struktura ludności wg kryterium ekonomicznego



W gminie największy odsetek stanowią osoby w wieku produkcyjnym – 58,39 %. Kolejną grupę stanowią osoby w wieku przedprodukcyjnym, natomiast najmniej jest ludności w wieku poprodukcyjnym.

Struktura zatrudnienia wg działów gospodarki narodowej:

Gmina	Ogółem	W tym						
		Rolnictwo łowiectwo leśnictwo	Przemys ł	Budowni -ctwo	Handel i naprawy	Admini- stracja publiczna i obrona narodowa	Eduka- cja	Ochrona zdrowia i opieka socjalna
Czempiń	2220	1168	316	218	55	38	145	116
Miasto	1019	158	305	170	46	38	85	70
Wieś	1201	1010	11	48	9	-	60	46

Jak wynika z powyższej tabeli najwięcej osób było zatrudnionych w rolnictwie (52,6%). Drugim działem gospodarki, o największym odsetku zatrudnionych był przemysł - 14,23%. Natomiast najmniej osób znalazło zatrudnienie w administracji publicznej i obronie narodowej (1,7%) oraz handlu i naprawach (2,5%).

Stopa bezrobocia

W 1997r. w gminie było zarejestrowanych 167 bezrobotnych, z tego 135 kobiet.

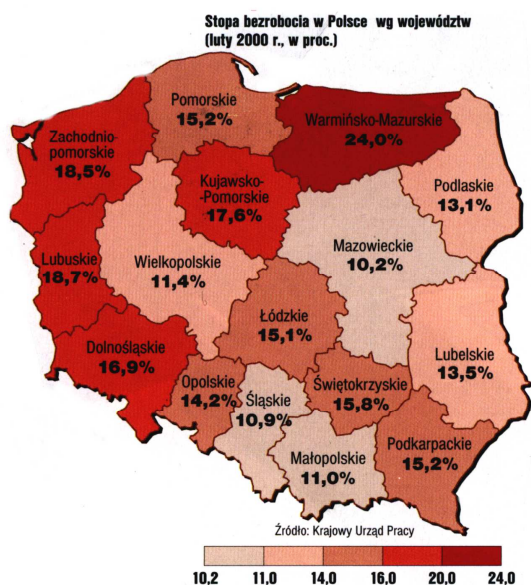
Struktura bezrobocia wg wieku:

Poniżej 25 lat – 63 osób
 25-34 – 45 osób
 35-44 – 50 osób
 45-54 – 7 osób
 55 i więcej – 2 osób

W gminie występuje niekorzystna struktura pod względem wieku bezrobotnych osób.

Największy odsetek stanowią osoby poniżej 25 roku życia –37,7%. Świadczy to o dużych problemach występujących na rynku pracy, o kłopotach z podjęciem pracy przez absolwentów szkół.

Sytuację gminy na tle kraju przedstawia poniższy kartodiagram:



Jakość życia mieszkańców.

Pod hasłem „jakość życia” rozumiemy ogół warunków życia ludności w gminie. Składają się na to warunki mieszkaniowe, poziom wyposażenia w usługi, rynek pracy, a także jakość środowiska przyrodniczego oraz poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Dla lepszego zobrazowania problemu wykonano poniższe zestawienie. Dzięki tego typu zestawieniom możemy porównać gminę Czemiń z innymi gminami. Analiza wybranych, podstawowych i zasadniczych dla tematu, wskaźników wykazuje generalnie korzystną pozycję gminy dla jej dalszego rozwoju. Głównie powinien to być rozwój jakościowy, ukierunkowany na wzmocnienie stanu środowiska przyrodniczego, zwiększenie ładu przestrzennego poszczególnych wsi w powiązaniu z wykształceniem w niektórych przypadkach nowych, wzbogacających, funkcji.

Oceniając poziom życia mieszkańców gminy Czempin przeprowadzono analizę porównawczą, w której zostały uwzględnione następujące mierniki:

- warunki zamieszkania,
- sytuacja w zakresie usług,
- elementy charakteryzujące organizację życia codziennego.

Niestety ostatnie dane statystyczne charakteryzujące gminy pochodzą z 1997 r., w związku z reformą administracyjną kraju następne zbiorcze dane będą publikowane już w nowym układzie województw w 2000 r. Dlatego obraz tej analizy należy przyjąć jako przybliżony.

Mierniki warunków życia mieszkańców gminy Czempin w 1997 r.

wskaźnik Województwo	Czempin Tarnowo Śrem Komorniki Kleszczewo					
	Podgórze					
- drogi lokal./100 km ² w km	63,9	86.0	53,3	76.2	79.4	76.8
- abonenci telefon./1000 ludn	77,8	139.0	215.4	117.7	137.3	226.8
- mieszkania oddane do użytku / 1000 ludności	0,78	1.3	0.89	0.9	1.4	2.3
- pracujący w gospod. narod. na 1000 ludności	193,8	248.6	301,7	130.0	167.0	298,1
- bezrobotni / 1000 osób w wieku produkcyjnym	24,8	25.2		27.4	31.8	
- pow. użyt. mieszkania na 1 osobę	19,3	19.9	17.6	19.7	18.0	19.6
- liczba osób / mieszkanie	3,68	3.94	3.48	4.12	4.11	3.28
- lekarze / 10 tys. ludności	3,5	3.3	22.4	4.7	4.3	24.7
- dentyści / 10 tys. ludności	2,6	3.3	3.3	2.4	1.4	5.0
- dochody budżetów gmin w zł na 1 mieszkańca	858,68	770.54	820.33	851.47	756.75	1082

W powyższym zestawieniu pokazano niektóre z czynników charakteryzujących poziom życia mieszkańców na tle innych gmin skupionych wokół Poznania, oraz wartości średnich dla województwa. Czynniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe są podobne do wartości zanotowanych w innych gminach, czy województwie, natomiast w odniesieniu do pozostałych wartości można zauważyć pewne wahania.

5. Uwarunkowania rozwoju funkcji gospodarczych.

5.1. Główne funkcjonalne podsystemy działalności gminy.

Działalność gospodarcza.

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 Czempinia - 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 Czempinia 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).

Podstawowa działalność gospodarcza i jej dynamika rozwoju.

W gminie obserwuje się wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Po okresie transformacji ustrojowej powstało wiele nowych podmiotów gospodarczych. Na przestrzeni minionych lat obserwuje się stałą tendencję wzrostową liczby podmiotów gospodarczych.

Tabela. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON w gminie Czempień w latach 1993 - 1999.

Lp.	Rok	Liczba podmiotów
1	1993	305
2	1994	343
3	1995	385
4	1996	556
5	1997	641
6	1998	722
7	1999	752

W gminie obserwuje się ciągły wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Na przestrzeni ostatnich 7 lat przybyło 447 nowych podmiotów – co stanowi wzrost o 246 %. Podział podmiotów ze względu na rodzaj prowadzonej działalności przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Liczba podmiotów gospodarczych w gminie zarejestrowanych w systemie REGON według rodzajów działalności w latach 1993 - 1999.

Lata	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
LICZBA PODMI OTÓW GOSPO DARCZ YCH	29	29	31	78	80	84	89	ROLNICTWO
	37	42	57	74	83	92	96	PRODUKCJA
	1	1	1	2	2	2	2	zaopatrzenie w energię i wode
	31	34	36	59	81	98	103	budownictwo
	135	155	169	193	222	250	257	handel
	19	21	19	18	16	24	24	Hotele i restauracje
	10	14	17	27	40	45	45	transport
	1	1	2	2	3	7	7	pośrednictwo finansowe
	16	18	25	54	57	57	60	obsługa nieruchomości i prowadzenie interesów
	1	1	1	1	1	2	2	administracja
	8	8	8	9	8	8	8	edukacja
	4	5	5	14	18	21	23	ochrona zdrowia
	13	14	14	23	28	32	36	działalność usługowa
	0	0	0	2	2	0	0	inne
Ogółem	305	343	385	556	641	722	752	

W gminie najwięcej podmiotów gospodarczych było zarejestrowanych w branży handlowej, następnie przemysłowej, natomiast najmniej podmiotów działało w branży budowlanej. Największą dynamikę przyrostu podmiotów gospodarczych odnotowano w branży budowlanej – wzrost o blisko 100 %. O 65 % zwiększyła się liczba podmiotów zarejestrowanych w przemyśle, natomiast w handlu o 31%. Można stwierdzić, że branża handlowa została już wcześniej ukształtowana i

działają w niej jednostki o pewnej pozycji, dlatego też nie obserwuje się w tej branży takiej dynamiki przyrostu nowych podmiotów.

Do najważniejszych podmiotów działających na terenie gminy zaliczyć należy „Rolniczy Kombinat Spółdzielczy” zajmujący się przetwórstwem rolnym, Korporację Rolną „Agros” sp. z o.o. – przetwórstwo rolne, Zakład Doświadczalny Hodowli i Aklimatyzacji Roślin, Borowo – hodowla i gospodarka nasienna, M.A. Lupa – zakład produkcji urządzeń dźwigowych i transportowych, Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno – Budowlanych „Ecobud” – branża inżynieryjno – budowlana, zakłady drzewne w Piotrowie i Piotrkowicach, PPHU „Bora” w Czempiniu, Zakład Produkcji Odzieży „Czemp”, Bank Spółdzielczy w Czempiniu, Przedsiębiorstwo Gastronomiczno – Hotelarskie „ART. – Gastro” – „Hotel pod Kaczorem”, Spółdzielcza Ferma Drobiu w Gorzycach

W gminie obserwuje się rozwój przedsiębiorczości prywatnej. Zarysowuje się tutaj duża przewaga sektora prywatnego nad publicznym. Jest to wynik trwającej od 1989 roku transformacji systemowej, wzrostu aktywności i samodzielności zawodowej mieszkańców oraz napływu prywatnych inwestorów. W 1998 roku spośród 719 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, 706 działało w sektorze prywatnym co stanowi 98,2 %.

Przemiany w gospodarce gminy Czempień obrazuje również miernik zatrudnienia. W 1997 roku największy odsetek zatrudnionych zanotowano w rolnictwie, łowiectwie oraz leśnictwie. W dziale „pozostałe” do których zakwalifikowano handel i naprawy, administrację publiczną i obronę narodową, edukację oraz ochronę zdrowia i opiekę socjalną pracowało 15 % osób. Podobny odsetek pracujących był w przemyśle. Najmniej osób było związanych zawodowo z budownictwem (9,8%). W odniesieniu do roku 1996 liczba zatrudnionych osób zwiększyła się tylko w budownictwie, natomiast w pozostałych trzech działach odnotowano nieznaczny spadek.

Tabela. Pracujący w gospodarce narodowej według działów w gminie Czempień w latach 1996 i 1997.

Dział gospodarki	Liczba pracujących		Odsetek pracujących w 1997
	1996	1997	
Ogółem	2384	2220	100
1) przemysł	395	316	14,23
2) budownictwo	197	218	9,81
3) rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	1212	1168	52,6
4) pozostałe (handel i naprawy, adm. publ. i obr. narod., edukacja, ochrona zdrowia i opieka socjalna)	383	354	15,94

Tabela. Odsetek pracujących w gospodarce narodowej według działów w gminach w roku 1997.

Lp	Gmina wiejska	Dział gospodarki			
		Przemysł (w %)	Budownictwo (w %)	Rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo (w %)	Pozostałe (handel i naprawy, adm. publ. i obr. narod., edukacja, ochrona zdrowia i opieka socjalna)
1.	Czempień	14,23	9,81	52,6	15,94
2.	Mosina	54,22	3,18	4,31	26,9
3.	Brodnica	15,4	10,94	36,62	30,94
4.	Śrem	44,4	5,58	6,89	29,75

Z przedstawionej analizy wynika, że gmina Czempin cechuje się najwyższym odsetkiem zatrudnionych w rolnictwie, łowiectwie i leśnictwie. Tylko w Brodnicy występuje podobnie wysoki odsetek, natomiast w Mosinie i Śremie wartości te nie przekraczają 7 %. Spośród wymienionych gmin Mosina i Śrem charakteryzowały się dużym wskaźnikiem zatrudnienia w dziale przemysłowym, a jeśli chodzi o budownictwo to dominuje tutaj Czempin i Brodnica.

5.1.1. Sektor przemysłowy.

Działalność przemysłowa w gminie nie odgrywa dominującej roli, choć obserwuje się tutaj dużą dynamikę przyrostu podmiotów działających w tej branży. Na przestrzeni lat 1993 – 1997 liczba podmiotów wzrosła o 65 %. Podobnie jak w regionie, przemysł w gminie znajduje się w fazie koniecznej adaptacji do zmieniających się warunków, wynikających z przejścia do gospodarki wolnorynkowej.

Na terenie gminy Czempin powstało wiele nowych (małych i średnich) firm, które znajdują się głównie w rękach prywatnych właścicieli.

Z punktu widzenia zasięgu zaopatrzenia w surowce i zbytu produkcji, wyróżnić można na terenie gminy trzy typy zakładów przemysłowych:

1. zakłady, które produkują w oparciu o lokalne surowce i z przeznaczeniem dla lokalnego rynku zbytu. Zaliczyć tu można większość zakładów przemysłu spożywczego (w tym piekarnie, masarnie, ciastkarnie, zakład przetwórstwa owocowo-warzywnego, itp.),
2. zakłady, które produkują w oparciu o surowce lokalne, ale zasięg rynku wykracza znacznie poza granice gminy. Należą tu zakłady produkujące materiały budowlane, przetwórnictwo owoców i warzyw oraz zakłady mięsne,
3. zakłady, które produkują w oparciu o surowiec dostarczany spoza obszaru gminy i większość produkcji sprzedawana jest poza jej granicami.

Należy zwrócić uwagę, że oprócz typowych zakładów produkcyjnych, funkcjonuje w gminie wiele małych prywatnych firm o charakterze rzemieślniczym, prowadzących działalność produkcyjną i świadczących usługi dla ludności.

5.1.2. Mieszkalnictwo.

Zasoby mieszkaniowe gminy.

lata	mieszkania	izby	pow. użyt. w tys. m ²	pow. użyt. na 1 osobę w m ²	liczba osób na 1 mieszka- nie	liczba osób na 1 izbę
1996	3064	11409	216,742	19,3	3,67	0,99
1997	3071	11441	217,397	19,3	3,68	0,99
1998	3080	11488	219,073	19,1	3,71	0,99

Na przestrzeni minionych lat zasoby mieszkaniowe gminy cały czas wzrastają. Powiększa się liczba izb na terenie gminy oraz powierzchnia użytkowa mieszkań. Jednak w związku ze wzrostem liczby ludności podstawowe wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania tj. powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m², liczba osób na 1 mieszkanie oraz liczba osób na 1 izbę uległy nieznacznemu pogorszeniu.

Na terenie gminy dominuje budownictwo mieszkaniowe indywidualne, w formie zorganizowanej występuje ono tylko częściowo w mieście. W wyniku zmienionych warunków na rynku budowlanym trudno obecnie określić szanse rozwojowe budownictwa mieszkaniowego i ocenić wielkość możliwej do realizacji liczby mieszkań w perspektywie. Nie mniej należy zdać sobie sprawę z wielkości potrzeb perspektywicznych, pozwalających na poprawę warunków mieszkaniowych zarówno w aspekcie ilościowym jak i jakościowym. Faktem pozytywnym jeśli chodzi o zasoby mieszkaniowe gminy jest to, że średnia powierzchnia użytkowa w m² przypadająca na 1 osobę nieco przewyższyła średnią dla województwa wielkopolskiego, która wynosi 19,0

5.1.3. Usługi.

Drugim działem gospodarki, który odgrywa rolę w rozwoju gminy Czempin są usługi, wśród których największą dynamikę rozwoju wykazuje prywatna działalność handlowa. Ta sfera gospodarki charakteryzuje się najsilniejszym powiązaniem z ogólnymi procesami zachodzącymi w kraju. Reaguje ona na zmiany systemu prawnego i finansowego konstruowanego na szczeblu centralnym, a także na preferencje stwarzane na szczeblu lokalnym. Ponieważ w ramach działalności usługowej występują przede wszystkim małe firmy, dlatego też charakteryzują się one dużą elastycznością i zdolnością do adaptacji wobec zmieniających się warunków.

Szybki rozwój usług, który jest przejawem ożywienia gospodarczego, warunkowany jest działaniem kilku czynników. Podzielić je można na dwie grupy. Pierwsza grupa dotyczy uwarunkowań, które można w pewnym sensie nazwać ustrojowymi. Chodzi tu o warunki jakie stwarza państwowy system prawny i finansowy, a także ustawowe szanse dane samorządności na szczeblu gminnym. Druga grupa to czynniki działające na szczeblu lokalnym, powiązane także z samym funkcjonowaniem usług. Wymienić tu należy: położenie gminy, rozmieszczenie ludności, poziom życia mieszkańców, polityka i inicjatywa władz samorządowych, przedsiębiorczość w tworzeniu i prowadzeniu podmiotów usługowych oraz wzajemna konkurencja obiektów usługowych. Wszystkie te czynniki bardzo wyraźnie rzutują na stan usług w gminie Czempień.

Usługi stanowią tę sferę działalności gospodarczej w gminie Czempień, w której najszybciej zaznaczył się proces transformacji. Zmiany te obejmują:

1. powstanie nowych obiektów,
2. zmianę struktury własności, która sprowadza się do kształtowania się coraz większego udziału własności prywatnej,
3. przesunięcia branżowe, które dotyczyły głównie wzrostu roli usług dystrybucyjnych (tj. handlu i gastronomii) i renowacyjnych,
4. upadek obiektów nierentownych, które nie wytrzymały konkurencji z innymi, ze względu na niewłaściwą lokalizację, niezdolność przystosowania się do zmienionych warunków finansowania i kredytowania.

Z zakresu usług oświaty w gminie znajdują się cztery szkoły podstawowe oraz jedno przedszkole. W Czempiniu istnieje także Gminny Ośrodek Kultury, biblioteka publiczna oraz kino. Ponadto na terenie gminy znajdują się kościoły w Czempiniu, Głuchowie, Gorzyczkach, Starym Gołębinie cmentarze w Głuchowie, Czempiniu, Starym Gołębinie, a także urząd pocztowy w Czempiniu. Prawie w każdej wsi można spotkać obiekty sportowe. W gminie są 2 ośrodki opieki zdrowotnej - w Czempiniu i Głuchowie. Mieszkańcy mają możliwość dokonywania zakupów w sieci około 122 sklepów działających w mieście oraz na wsiach. Analiza placówek usługowych według wsi prowadzi do pewnych prawidłowości przestrzennych w ich rozkładzie na terenie gminy. Obiekty te zlokalizowane są głównie w najbardziej zurbanizowanej, części gminy: w ośrodku gminnym - Czempiniu oraz w Głuchowie.

Najważniejszym ośrodkiem usługowym w gminie jest Czempień., gdzie zlokalizowana jest większość placówek tego typu. Stale zwiększa się w skali gminy dostępność placówek usługowych, zwłaszcza z grupy usług podstawowych (sklep, zakład naprawczy). Ten wzrost częstotliwości występowania powoduje, że skraca się czas potrzebny na dotarcie do określonej placówki.

Czempień stanowi lokalny ośrodek usługowy, którego oddziaływanie wykracza poza obszar administracyjny miasta, co jest związane z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz wyposażeniem w usługi o wyższym stopniu specjalizacji. Trzeba jednak stwierdzić, że gmina Czempień znajduje się również w zasięgu oddziaływania ośrodka usługowego wyższego rzędu jakim jest miasto Śrem, Mosina, Stęszew czy Poznań.

W Czempiniu można wyróżnić skoncentrowanie usług w pobliżu rynku . Tutaj mieści się Gminny Ośrodek Kultury, urząd pocztowy, policja, bank spółdzielczy, kościół. Ponadto w strefie tej zlokalizowane są usługi handlu, gastronomii, motoryzacji (stacja CPN) oraz naprawcze.

Pozostałe jednostki osadnicze w gminie posiadają raczej skromne zaplecze usługowe, cechują się mniejszą liczbą zakładów i mniej różnorodną strukturą. Wiąże się to z silnym uzależnieniem rentowności zakładu usługowego od liczby mieszkańców wsi, w której zakład funkcjonuje i od liczby zakładów tej samej branży w danej miejscowości. Ponadto wyraźne zróżnicowanie gminy pod względem ukształtowania oraz niekorzystne układy przestrzenne niektórych wsi powodują, że poszczególne miejscowości charakteryzują się stosunkowo silną wzajemną izolacją. Dlatego też zakład usługowy musi liczyć przede wszystkim na usługobiorców ze swojej wsi.

W gminie Czempień zachodzi prosty związek liczby mieszkańców z liczbą zakładów usługowych. Największe ośrodki posiadają najlepiej rozbudowaną sieć usług. Do najpowszechniej występujących usług należą sklepy różnych branż, a dość często występują usługi gastronomiczne.

Istotnym miernikiem stopnia nasycenia gminy Czempień w placówki usługowe jest kształtowanie się następujących wskaźników:

1. wystarczające wyposażenie gminy w obiekty działalności handlowej i rzemieślniczej,
2. poziom i kultura obsługi ludności,
3. jakość świadczonych usług.

W gminie Czempień następuje poprawa stanu wyposażenia w obiekty i placówki usługowe zaspokajające potrzeby bytowe mieszkańców. Zmianom liczby placówek usługowych towarzyszą bardzo wyraźne przemiany jakościowe. Oznacza to, że nawet obiekty funkcjonujące od wielu lat również uległy istotnym przeobrażeniom. Ogólnie należy stwierdzić, że w gminie trwa ciągły

proces rozwoju usług i przystosowywania się ich struktury do rozmieszczenia popytu, a także poprawia się ich standard oraz dostępność komunikacyjna.

5.1.4. Sektor rolniczy.

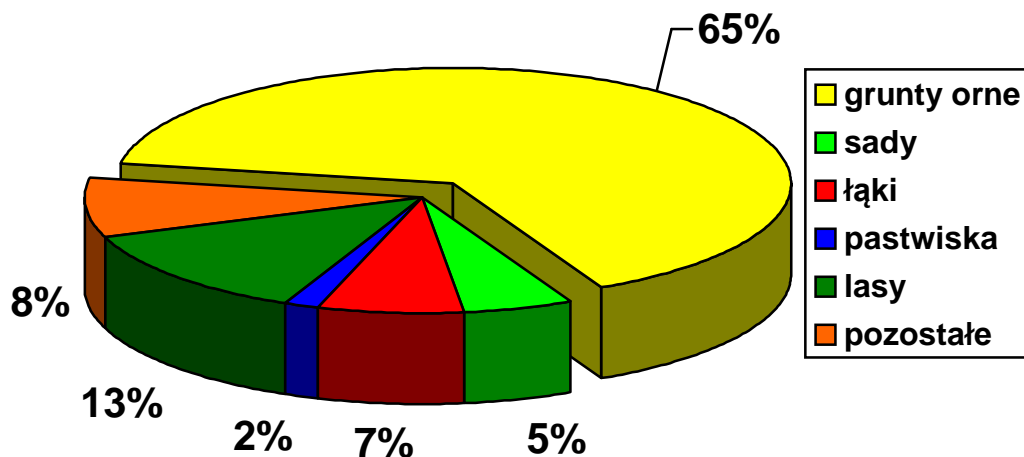
Gmina Czempin posiada dobre warunki przyrodnicze i cechuje się wysokim odsetkiem terenów rolniczych (79 %). Prawie połowa z ponad 11 000 ha gruntów rolnych należy do sektora prywatnego. Dobrze jest rozwinięta spółdzielczość rolnicza, gdzie w wyniku przekształceń państwowych przedsiębiorstw powstały nowe jednostki. 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 bardzo dobrych i dobrych gleb, które stanowią łącznie ponad 60 % ogółu powierzchni gruntów ornych gminy.

Gmina Czempin posiada bardzo dobre warunki agroekologiczne w porównaniu z pozostałymi gminami. Wskazuje to na duże możliwości dla rozwoju gospodarki rolnej w gminie.

Korzystne położenie gminy w pobliżu dużej aglomeracji powoduje, że Czempin posiada duży rynek zbytu na produkty rolne.

	województwo	Gmina Czempin		
Powierzchnia ogólna w tym:	100%	100%	14246 ha	
Grunty orne	57,6%	64,88	9246 ha	
Sady	0,9%	5,46	778 ha	
Łąki	5,2%	6,92	986 ha	
Pastwiska	2,0%	1,7	243 ha	
Lasy	21,7%	12,6	1801 ha	
Pozostałe grunty	12,6%	8,44	1192 ha	

użytkowanie gruntów w gminie



Grunty orne w gminie Czempień (64,88%) nieco przewyższają średnią dla byłego województwa poznańskiego, natomiast wskaźniki dla łąk i pastwisk są podobne. Gmina cechuje się niskim poziomem lesistości: jest tutaj blisko o połowę mniej lasów niż w byłym woj. Poznańskim.

Powierzchnia zasiewów wg grup upraw.

	Ogółem	Zboża	Kukurydza	Strączkowe jadalne na ziarno	Ziemniaki	Przemysłowe	Pastewne	Pozostałe
Czempień	12444	6984	2290	72	334	1424	1085	255
Miasto	7705	3616	2047	61	90	851	882	158
Wieś	4739	3368	243	11	244	573	203	97

W zasiewach czołową pozycję stanowią zboża oraz kukurydza. Znaczne obszary zajmują także uprawy roślin przemysłowych i pastewnych, rozwinięte jest również sadownictwo. W produkcji zwierzęcej przeważa hodowla trzody chlewnej oraz bydła. Wyniki produkcji roślinnej i zwierzęcej są zdecydowanie wyższe od przeciętnych w kraju. Na terenie gminy rozwinięte jest ponadto przetwórstwo owoców, warzyw i mleka. W ośrodkach doświadczalnych prowadzi się badania naukowe upraw roślin oleistych. Ważną rolę w gminnej gospodarce rolnej odgrywa

Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w Czempiniu z zakładami przetwórstwa rolno-spożywczego, oraz Korporacja Rolna Skarbu Państwa.

Kolejna tabela przedstawia gospodarstwa indywidualne według grup obszarowych i powierzchni użytków rolnych.

Gmina	Ogółem	W tym indywidualne gospodarstwa rolne								
		Razem	W grupach obszarowych użytków rolnych w ha							
			1-2	2-3	3-5	5-7	7-10	10-15	15-20	20 i więcej
Czempień										
I	703	377	43	22	21	16	40	88	72	75
P	4973	4875	63	52	82	98	352	1073	1241	1914
Mosina										
I	1425	555	150	65	51	29	38	64	54	104
P	7123	6880	207	154	192	176	319	796	931	4103
Stęszew										
I	1181	580	126	34	36	20	78	140	72	74
P	6346	6186	165	79	137	118	652	1756	1210	2071
Śrem										
I	1516	827	176	72	61	46	113	158	107	94
P	8786	8579	241	169	228	274	961	1957	1850	2900
Brodnica										
I	250	162	25	12	11	5	11	27	27	44
P	2829	2799	37	28	44	27	94	336	456	1777

Wśród indywidualnych gospodarstw rolnych największy odsetek stanowią gospodarstwa o powierzchni od 10 – 15 ha – 23 %. W ogólnej powierzchni znaczny jest także udział gospodarstw większych o powierzchni powyżej 15 ha – 38,99 %.

Gmina	Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych posiadających zwierzęta			
	Bydło	Trzoda chlewna	Konie	Owce
Czempiń	251	318	22	1
Mosina	220	307	45	1
Stęszew	268	400	18	6
Śrem	436	586	63	8
Brodnica	101	132	11	1

W gminie około 20% gleb charakteryzuje się odczynem kwaśnym i bardzo kwaśnym, podczas gdy w sąsiedniej gminie Śrem i Mosina udział tych gleb wynosi 40-60%, a w gm. Brodnica, Stęszew 20-40%. W gminie nie zanotowano przekroczenia zawartości naturalnej metali ciężkich w glebie, podczas gdy np. w sąsiednim Śremie występuje przekroczenie zawartości cynku, a w Mosinie i Stęszewie cynku i kadmu.

Procesy transformacji polskiej gospodarki, a zwłaszcza pełne jej urynkowanie stworzyło w przypadku rolnictwa szereg nowych problemów, które w połączeniu z dotychczasowymi uwarunkowaniami wymagają rozwiązania.

Czynnikami determinującymi rozwój rolnictwa w gminie Czempiń, które w znacznej części same wymagają wewnętrznych przeobrażeń i dostosowania się do gospodarki rynkowej są:

1. warunki przyrodnicze i stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
2. rozdrobnienie gospodarstw rolnych,
3. położenie komunikacyjne (w pobliżu dużej aglomeracji).

5.1.5. Działalność kulturalna.

Podsystem kultury gminy Czempiń tworzą jednostki zajmujące się działalnością kulturalną, tj. działalnością zmieniającą stan umysłów ludzi i produkcję dóbr kulturalnych. Działalność ta uprawiana jest zarówno jednostkowo, jak i przez różne zespoły stanowiące systemy działalności kulturalnej (np. wydawnictwa, organizacje, itp.) wyposażone w specyficzne urządzenia materialno - techniczne (domy kultury, szkoły, kina, itp.). Lokalny wymiar kultury jest istotnym elementem

kształtowania się lokalności, głównie poprzez więzi kulturowe oraz odrębności dotyczące specyficznych działań, postaw życiowych i zachowań określających świadomość mieszkańców gminy.

Na terenie gminy Czemiń istnieje wiele organizacji społecznych i stowarzyszeń kulturalnych, działa Gminny Ośrodek Kultury w Czempiniu, biblioteka publiczna, kino „Zorza”.

Na terenie gminy funkcjonują placówki oświatowe. Jest przedszkole, cztery szkoły podstawowe..

Gmina Czemiń cechuje się dużym zaangażowaniem w działalność kulturalną. Dotyczy to zarówno jej mieszkańców jak i lokalnych władz. Przykładem tego jest organizowanie imprez kulturalnych, a także istnienie oraz powstawanie nowych kółek i organizacji kulturalnych. W październiku w Gołębiniu Starym i Czempiniu są organizowane Turnieje Dudziarzy Wielkopolskich. Ponadto w maju odbywają się Dni Czempinia jako coroczna plenerowa impreza kulturalna w formie festynu, na której jest prezentowany dorobek gminy .

6. Uwarunkowania rozwoju systemów technicznych.

Stopień wyposażenia gminy w urządzenia infrastruktury technicznej

	<i>Miasto</i>	<i>Wieś</i>	<i>Razem</i>
<i>Ludność korzystająca z sieci:</i>			
<i>wodociągowej</i>	100	99,0	
<i>kanalizacyjnej</i>	26	22,0	
<i>gazowej</i>	-	-	
<i>Sieć dróg o nawierzchni twardej, w km na 100 km²</i>			63,9
<i>Abonenci telefoniczni na 1000 mieszkańców</i>	135,1	32,5	77,8
<i>Zasoby mieszkaniowe:</i>			
<i>Liczba mieszkań</i>	1422	1642	3064
<i>Powierzchnia użytkowa na osobę (m²)</i>	20,2	18,5	19,3

6.1. Komunikacja drogowa.

Gmina ma dobre połączenia komunikacyjne z innymi jednostkami osadniczymi, zarówno w układzie komunikacji drogowej jak i kolejowej. Ponadto gmina posiada bliskie i dogodne położenie

w odniesieniu do Poznania (35 km) oraz projektowanej autostrady A2 Berlin - Warszawa - Moskwa, (węzeł autostradowy koło Komornik). Sieć drogową gminy stanowią:

- 1) droga krajowa nr 5 Poznań - Wrocław,
- 2) droga wojewódzka nr 310 Głuchowo - Czemiń - Śrem,
- 3) droga wojewódzka nr 311 Kawczyn - Czemiń,
- 4) drogi powiatowe:
 - nr 32653 Piotrowo - Zadory- Drożdzyce - Roszkowo,
 - Zadory - Roszkowo (w trakcie przekwalifikowania),
 - Nr 32640 Głuchowo - Sierniki - Bieczyny - Pecna,
 - Nr 32641 Piechanin - Srocko - Borkowice,
 - Nr 32642 Piotrkowice - Jarogniewice,
 - Nr 32605 Czemiń - Mosina,
 - Nr 32687 Czemiń - Słonin - Betkowo,
 - Nr 32626 Betkowo - Gorzyce - Gołębin Nowy,
 - Nr 32606 Czemiń - Borowo - Gorzyczki
 - Nr 32627 Borowo - Gorzyce - Gołębin Stary,
 - Nr 32628 Gorzyce - Gorzyczki,
 - Nr 32625 Gołębin Nowy - Donatowo - Rakówka,
 - Nr 32622 Donatowo - Błociszewo - Śrem
- 4) ulice dojazdowe do domów,
- 5) drogi gospodarcze (dojazdowe do pól).

Oś komunikacyjną gminy stanowi droga krajowa przecinająca gminę z północy na południe. Droga krajową zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych w Poznaniu, drogami wojewódzkimi - Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, natomiast drogami powiatowymi zarządza Zarząd Dróg Powiatowych w Kościanie. Sieć dróg o nawierzchni twardej w gminie wynosi 77,8 km/100 km². Na terenie gminy jest 75 km dróg gminnych i lokalnych miejskich (52,6 km/100 km²), z tego 20 km stanowią drogi o nawierzchni twardej.

Przekształcenia i rozwój sieci ulicznej zmierzać powinien w kierunku realizacji ciągów ulic zbiorczych o dobrych parametrach zapewniających sprawne połączenia międzyosiowe. Poprawy wymaga także stan nawierzchni ulic gruntowych.

6.2. Komunikacja kolejowa.

Przez obszar gminy przebiega magistrala kolejowa Poznań – Wrocław nr 330 ze stacją w Czempiniu. Linia ta obsługuje ruch towarowy i pasażerski w gminie. Linia ta jest zelektryfikowana. Do likwidacji natomiast jest przewidziana linia prowadząca do Śremu.

6.3. Elektroenergetyczne systemy przesyłowe.

Pod względem zaopatrzenia mieszkańców gminy w energię elektryczną sytuacja prezentuje się bardzo dobrze. Obecnie na terenie gminy znajduje się fragment elektroenergetycznej dwutorowej linii o napięciu 220 kV relacji Plewiska – Leszno – Polkowice. Linia ta jest ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia dostanie mocy elektrycznej do stacji 220/110 kV, z których poprzez sieć dystrybucyjną przesyłana jest energia elektryczna także do odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych znajdujących się na terenie gminy Czempień. Dla linii tej należy uwzględnić obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż linii o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Przez gminę przebiega ponadto linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Iłowiec – Czempień – Kościan, z głównym punktem zasilania zlokalizowanym w Iłowcu. Prąd z którego korzystają mieszkańcy, pobierany jest z ogólnokrajowej sieci wysokiego napięcia, która zasilana jest przez Zespół Elektrowni Pątnów, Adamów, Konin, z elektrowni „Dolna Odra” w Gryfinie koło Szczecina, czy też przez zespół elektrociepłowni „Karolin” w Poznaniu. Stamtąd napowietrznymi liniami wysokiego napięcia o mocy 110 kV, prąd jest doprowadzany do głównych punktów zasilania (Iłowiec). Przekładnie o parametrach 110kV/15, jaka posiada główny punkt zasilania (GPZ) redukują napięcie do 15kV. GPZ w Iłowcu posiada obecnie 1 transformator o mocy 10 MvA, z możliwością rozbudowy do 2 transformatorów, każdy po 25 MvA.

Od głównej linii przesyłowo – rozdzielczej wyprowadzone są linie średniego napięcia 15 kV, które zasilają stacje transformatorowe 15/0,4 kV rozmieszczone na terenie gminy. Przy pomocy tych stacji napięcie 15 kV transformowane jest na niskie napięcie 380 V i 220 V, a więc takie na jakim pracują urządzenia odbiorcze większości konsumentów energii elektrycznej.

6.4. Wodociągi i kanalizacja.

6.4.1. Zaopatrzenie w wodę.

Miasto Czempin.

Miasto Czempin jest w 100 % objęte siecią wodociągową. Sieć wodociągowa działa w oparciu o dwa ujęcia wody zlokalizowane na południe od miasta. Miejskie ujęcie wody zlokalizowane jest przy ulicy Kolejowej, i jest ujęciem stosunkowo nowym o pełnym wyposażeniu technicznym. Na ujęcie to składają się 4 studnie o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii „B” w wysokości $Q_e = 108,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1,5 - 2,5 \text{ m}$. Studnie te, zatwierdzone w 1978 r., zlokalizowane są na terenach zielonych położonych na południowo-wschodnim krańcu ulicy Kolejowej. Ujęcie to bazuje na piętze wodonośnym czwartorzędowym, na warstwie aluwialno – fluwioglacjalnej doliny Olszynki o miąższości 13,0 – 20,5 m. Warstwę użytkową budują piaski drobne i średnie, w spągu miejscami przechodzące w gruboziarniste i żwiry. Poziom statyczny wód gruntowych znajduje się na głębokości 0,5 – 2,2 m ppt. na rzędnej 69,33 – 70,36 mppm. Lustro wody ma charakter swobodny. Kierunek spływu wód gruntowych jest zgodny z przebiegiem cieku Olszynka.

Ujęcie jest zasilane z dopływów podziemnych z południa, oraz przez wody opadowe. Zasoby eksploatacyjne dla wycinka terenu objętego lejem depresyjnym wynoszą 600,0 m, kształtują się w wysokości $108,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Z uwagi na odkryty charakter doliny i struktury wodonośca, dla ujęcia miejskiego wyznaczono strefę ochrony pośredniej. Granica strefy przebiega między zabudową przy ulicy Kolejowej, a rzeką Olszynką, oraz 600,0 m na południe od otworu nr 4 i 600,0 m na północ od otworu nr 1.

W granicach pośredniej strefy ochronnej nie wolno lokalizować obiektów które nie będą posiadały sieciowego odprowadzenia ścieków, cmentarzy, grzebielisk zwierząt, magazynów nawozów sztucznych, stacji CPN oraz innych obiektów które mogą zanieczyścić wody gruntowe.

Istniejąca stacja wodociągowa przy ulicy Kolejowej posiada obecnie wydajność $Q = 60,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i będzie sukcesywnie rozbudowywana

Drugie ujęcie wody / obecnie tracące na znaczeniu / znajduje się przy ulicy Borowskiej i posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” w wysokości $Q_e = 52,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Ze stacji wodociągowych, woda jest doprowadzona do miasta magistralami o średnicy $\varnothing 300$ leżącymi w ulicy Kolejowej i Borowskiej, skąd dalej rozchodzi się po mieście systemem sieci rozgałęznej o średnicach od $\varnothing 80$ do $\varnothing 250$.

Do układu wodociągu miejskiego przyłączone są również okoliczne wsie takie jak Borowo, Borówko Nowe, Betkowo, Pecna, Słonin.

Gmina Czemiń.

Gmina Czemiń jest prawie w 100 % gminą zwodociągowaną. Odbywa się to poprzez sieć wodociągów grupowych, które docierają do wszystkich miejscowości gminy. W gminie istnieją trzy wodociągi grupowe, największy obejmuje swym zasięgiem prawie całą środkową część gminy – jest to wodociąg grupowy:

Jasin – Głuchowo - Piotrowo z ujęciem w Jasinu. Na ujęcie to składają się 2 studnie o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii "B" w wysokości $Q_{e1} = 64,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_{e2} = 100,0 \text{ m}^3/\text{h}$, oraz trzech zbiorników wody po 50 m^3 każdy. Z ujęciem tym współpracuje ujęcie wody i stacja wodociągowa w Głuchowie, Wydajność ujęcia wody wynosi $Q_e = 73,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Na stacji znajdują się trzy stalowe zbiorniki wyrównawcze.

Wodociąg ten oprócz Jasinia i Głuchowa zasila w wodę również następujące wsie: Sierniki, Bieczyny, Srocko Wielkie, Piechanin, Tarnowo Stare, Piotrkowice, Jarogniewice i Tarnowo Nowe. Drugi wodociąg grupowy obejmuje swym zasięgiem południowo – wschodnią część gminy , i opiera się na ujęciu wody i stacji wodociągowej zlokalizowanych we wsi Gorzyczki. Ujęcie składa się z dwóch studni o zatwierdzonych zasobach wody w kat „B” w wysokości

$Q_{e1} = 55,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $Q_{e2} = 62,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Do wodociągu tego podłączone są również następujące wsie: Gorzyce, Gołębin Stary, Betkowo i Rakówka. Wydajność stacji wodociągowej w Gorzyczkach wynosi $225,0 \text{ m}^3/\text{h}$, a obecny rozbiór wody wynosi średnio $220,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Istniejące urządzenia na stacji wodociągowej są wyeksploatowane i wymagają remontu lub wymiany. Trzecim wodociągiem grupowym jest wodociąg z ujęciem i stacją wodociągową zlokalizowaną we wsi Piotrowo. Zatwierdzone zasoby wody w kategorii „B” w wynoszą $Q_e = 17 \text{ m}^3/\text{h}$. Wodociąg ten zasila również w wodę miejscowości ; Piotrowo I, Piotrowo II i Zadory. Docelowo ma on ulec likwidacji a w/w wsie będą włączone do wodociągu Głuchowo – Jasin.

6.4.2. Odprowadzenie ścieków.

Miasto Czemiń.

Miasto Czemiń posiada częściowo nowo wybudowaną sieć kanalizacji sanitarnej i jest w trakcie jej dalszej rozbudowy, oraz dwie oczyszczalnie ścieków. W części południowej od miasta we wsi Borowo istnieje mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków Zakładu Doświadczalnego Hodowli i Aklimatyzacji Roślin , do której dopływają również obecnie ścieki z południowej części miasta Czempinia.

W północnej części miasta znajduje się mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości $Q = 2\,100,00\text{ m}^3/\text{d}$. która będzie spełniać rolę głównej oczyszczalni miejskiej. Urządzenia zamontowane na oczyszczalni to : studzienka z piaskownikiem, przepompownia, rów cyrkulacyjny ze szczotkami napowietrzającymi, osadnik wtórny, zagęszczacz osadu, stacja odwadniania osadu, poletka osadowe, komora zlewna i budynek socjalny. Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do cieku Olszynka nastąpi kanałem sanitarnym o średnicy $\varnothing 40$. Zakłada się, że docelowo oczyszczalnia będzie mogła być rozbudowana do wielkości $Q = 2\,700,00\text{ m}^3/\text{d}$, co pozwoli na odbiór ścieków również z okolicznych wsi. Ponieważ kanalizacja sanitarna ułożona jest na razie tylko w południowej i północnej części miasta, to ścieki z pozostałego obszaru miasta są gromadzone w ~~szambach~~ zbiornikach bezodpływowych, co powoduje ich przenikanie do wód gruntowych i cieku Olszynka. Aktualnie ciek Olszynka jest zanieczyszczony ponadnormatywnie – aktualna klasa czystości NON.

Gmina Czempin.

Obecnie na terenie gminy znajduje się 11 oczyszczalni ścieków. Są to głównie oczyszczalnie zakładowe. Oczyszczalnie te istnieją w następujących wsiach:

Czempin – bioblok PS 400 o przepustowości $Q = 400\text{ m}^3/\text{d}$

Borowo – bioblok PS 100 o przepustowości $Q = 100,0\text{ m}^3/\text{d}$

Głuchowo- bioblok MU 100 o przepustowości $Q = 100,0\text{ m}^3/\text{d}$

Gołębin Stary – bioblok MU 100 o przepustowości $Q = 200,0\text{ m}^3/\text{d}$

Jarogniewice – oczyszczalnia trzcinowa o przepustowości

$Q = 800,0\text{ m}^3/\text{d}$ + kontenerowa o przepustowości $Q = 50,0\text{ m}^3/\text{d}$

DPS bioblok o przepustowości $Q = 15\text{ m}^3/\text{d}$

Jasień- KOM 15 o przepustowości $10,0\text{ m}^3/\text{d}$

Piechanin – oczyszczalnia kontenerowa o przepustowości

$Q = 300,0\text{ m}^3/\text{d}$

Piotrkowice – oczyszczalnia segmentowa o przepustowości

$Q = 450,0\text{ m}^3/\text{d}$

Piotrowo – oczyszczalnia kontenerowa o przepustowości

$Q = 100,0\text{ m}^3/\text{d}$

Tarnowo Stare – KOM 15 o przepustowości $15,0\text{ m}^3/\text{d}$

Istniejące oczyszczalnie obecnie nie wszystkie są maksymalnie obciążone ściekami i tak np. Borowo w 50 %, Piotrowo w 70 % Piechanin w 35 % Jarogniewice w 26 %. Tak więc na niektórych oczyszczalniach jest możliwość oczyszczania znacznie większej ilości ścieków niż obecnie.

Wsie w których 100 % mieszkańców (głównie zabudowa blokowa) podłączonych jest do systemu kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków jest Borowo, Jarogniewice, Jasin, Piechanin, Piotrkowice i Tarnowo Stare , ponadto 52 % mieszkańców wsi Gołębin Stary, 63 % wsi Piotrowo i 80 % wsi Głuchowo. Pozostali mieszkańcy miasta i gminy gromadzą swoje ścieki w zbiornikach i okresowo wywożą je do najbliższych punktów zlewczych na oczyszczalniach.

Podsumowanie.

Miasto i Gmina Czemiń w 100 % są zwodociągowane. Wymagana jest jedynie rozbudowa sieci wodociągowej na nowo projektowanych terenach pod zainwestowanie. Z uwagi na starą i w złym stanie technicznym sieć wodociągową w niektórych wsiach np. Gołębin Nowy, Piotrowo, Gorzyczki Tarnowo wymagana jest sukcesywna wymiana sieci wodociągowej, oraz remonty i rozbudowa stacji wodociągowych w Gorzyczkach

W zakresie kanalizacji sanitarnej sytuacja ulega sukcesywnej poprawie , gdyż w gminie działa już 11 oczyszczalni ścieków oraz zostanie w tym roku zakończona i oddana do użytku mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków w Czempiniu. Sukcesywnie rozbudowywana jest sieć kanalizacji miejskiej do której podłączone będą również ścieki ~~sanitarne~~ z okolicznych wsi.

6.5. Zaopatrzenie w gaz.

Stan istniejący.

Na terenie gminy (w południowej części) zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 100 zasilający dotychczas miasto Kościan. W związku ze zmianą kierunku zasilania miasta Kościana w/w gazociąg posiada rezerwę przepustowości w pełni umożliwiającą gazyfikację miasta oraz gminy wraz z potencjalnym, głównym odbiorcą gazu jakim może być Zakład Przetwórstwa Owocowego w Jarogniewicach.

Miasto i gmina pozostają dotychczas niezgazyfikowane, a mieszkańcy korzystają obecnie z innych nośników energii.

6.6. Gospodarka odpadami.

Wysypisko odpadów komunalnych obsługujących gminę Czempień jest zlokalizowane w Sroczku Małym w gminie Stęszew, przy trasie Poznań – Leszno. Składowisko jest zlokalizowane w poźwirowym składowisku w obrębie kompleksu leśnego Nadleśnictwa Konstantynowo. Decyzję o lokalizacji wysypiska śmieci wydano w 1982 roku. W roku 1999 zakończyła się budowa nowej kwatery. Ma ona powierzchnię dwóch hektarów i pojemność 210 000 metrów sześciennych. Obecnie dobiega końca eksploatacja pierwszej kwatery o powierzchni jednego hektara oraz pojemności 60 000 metrów sześciennych w której dotychczas składowano odpady. Teren wysypiska będzie sukcesywnie rekultywowany, śmieci zostaną przykryte warstwą ziemi, na której będzie posiana trawa oraz posadzone drzewa. Pod kontrolą będą również procesy zachodzące wewnątrz składowiska – gazy i ścieki będą odprowadzane i oczyszczane tak aby w przyszłości nie zanieczyszczały środowiska. Nowoczesne wysypisko śmieci w Sroczku Małym spełnia wszystkie normy obowiązujące w krajach Unii Europejskiej. Aktualnie składowisko jest wyposażone w:

- a) dwie kwatery z uszczelnionym folią dnem,
- b) drenaż i zbiornik odcieków wysypiskowych,
- c) wagę samochodową o nośności 25 Mg,
- d) brodzik dezynfekcyjny,
- e) kontener biurowy,
- f) kontener na surowce wtórne,
- g) przyłącze wodociągowe i hydrant p. poż.
- h) stację transformatorową.

Gospodarka odpadami prowadzona jest w oparciu o ustawę „O utrzymaniu porządku i czystości w gminach z 13 września 1996 r. Część z dowożonych odpadów podlega segregacji.

7. Cmentarnictwo.

Na terenie gminy znajduje się 5 cmentarzy:

- Czempień – cmentarz parafialny, ul. Poznańskie Przedmieście z poł. XIX w.
- Czempień – cmentarz poewangelicki, ul. Poznańskie Przedmieście, poł. XIX w.
- Głuchowo – cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w. (?)
- Gołębin Stary, cmentarz parafialny, przykościelny, XVI w. (?)
- Jarogniewice, zbiorowa mogiła z 1940 roku.

Na terenie miasta są zlokalizowane dwa cmentarze, parafialny oraz ewangelicki przy ulicy Poznańskie Przedmieście. Obecnie zmarłych chowa się na cmentarzu parafialnym, którego powierzchnia wynosi 1,53 ha. Cmentarz ma jednak ograniczoną powierzchnię, w związku z czym istnieje potrzeba wyznaczenia nowego terenu.

Na terenie Głuchowa cmentarz jest zlokalizowany przy drodze prowadzącej na Sierniki. Powierzchnia wynosi 0,75 ha, jest ogrodzony i zazieleniony. Cmentarz ma wystarczającą powierzchnię i nie ma konieczności wyznaczania nowych terenów.

8. Główne czynniki rozwoju społeczno - gospodarczego gminy.

Rozwój społeczno-gospodarczy gminy Czempin 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 czynniki determinujące rozwój społeczno-gospodarczy.

Do głównych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Czempin należą:

1. położenie komunikacyjne gminy,
1. restrukturyzacja gospodarki,
2. inicjatywy władz lokalnych i mobilizacja społeczna mieszkańców,
3. rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług dla ludności,
4. rozwój intelektualno - kulturalny społeczności,
5. zasoby i stan środowiska przyrodniczego w gminie oraz walory krajobrazowe,
6. prowadzenie aktywnej polityki prośrodowiskowej.

Położenie komunikacyjne gminy, jej tranzytowy charakter, a także położenie w pobliżu projektowanej autostrady stanowi ważny czynnik jej rozwoju. Takie położenie sprawia, że gmina ma wiele atutów. Wśród nich niewątpliwie należy wymienić: istnienie ponadlokalnego rynku pracy umożliwiającego zatrudnienie nadwyżek lokalnej siły roboczej, funkcjonowanie ponadlokalnego rynku zbytu dla towarów produkcji rolnej, dyfuzja innowacji, podnoszenie poziomu życia ludności (poprzez przenoszenie wielkomiejskich wzorców na teren gminy). W części północnej gminy obserwuje się wzrost zainteresowania terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe. Do negatywnych skutków położenia tranzytowego należy zaliczyć: hałas i zanieczyszczenie środowiska przyrodniczego, spowodowane dużym natężeniem ruchu oraz degradację terenów

przyległych do głównych tras komunikacyjnych wskutek rozwoju nowych inwestycji i ich silnego zagęszczenia.

Zaangażowanie lokalnego samorządu oraz aktywna postawa lokalnej zbiorowości stanowią ważne czynniki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Czempień. Do inicjatyw podejmowanych przez władze lokalne przy dużym współudziale mieszkańców należą przede wszystkim:

- a) przygotowywanie odpowiednich warunków dla lokalizacji nowych inwestycji,
- b) działania na rzecz ochrony środowiska,
- c) działalność społeczno-kulturalna i promocja gminy,
- d) pozyskiwanie funduszy pozabudżetowych na rzecz realizacji nowych inwestycji oraz na ochronę środowiska przyrodniczego.

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. Generalna koncepcja rozwoju gminy.

Określenie kierunków dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Czempień polega na odpowiedzi na następujące pytania:

- a) ku czemu zmierza dalszy rozwój gminy i jakie są jego perspektywy?
- b) czy gmina w swoim dalszym rozwoju osiągnie określony poziom stabilizacji?
- c) czy utrzyma swoją konkurencyjność w stosunku do innych gmin?
- d) czy posiada dodatkowe szanse dalszego rozwoju i z czego one wynikają?

W ogólnej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Czempinia przewiduje się, że część terenów położonych przy drodze nr 5 zostanie przeznaczona na cele działalności gospodarczej i usługowej, tereny mieszkaniowe wyznacza się w mieście, oraz w poszczególnych jednostkach osadniczych zgodnie z rysunkiem planu. Generalna koncepcja rozwoju gminy Czempień zakłada jej rozwój umiarkowany i zrównoważony, zmierzający w kierunku zmian jakościowych w strefie rolniczej oraz zmian jakościowo-ilościowych w strefie zurbanizowanej.

Na tempo i kierunki rozwoju gminy Czempień mają zasadniczy wpływ następujące zależności:

- a/ sąsiedztwo miasta Poznania, czego konsekwencją są:
 - wzrastające zainteresowanie mieszkańców miasta terenami mieszkaniowymi gminy,
 - istnienie rynku pracy odciążającego rynek lokalny o mniejszych możliwościach zatrudnienia,

- rynek zbytu towarów produkcji rolnej oraz produkcji lokalnej,
- presja na podnoszenie standardów warunków życia poprzez przenoszenie wielkomiejskich wzorców na tereny gminy,

b/ tradycje produkcji rolnej,

c/ dobry wskaźnik oceny warunków agroekologicznych jako podstawy rozwoju gospodarki rolnej,

d/ poziom wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,

e/ ograniczone wyposażenie w usługi,

Do **czynników sprzyjających rozwojowi** i determinujących funkcje gminy można zaliczyć:

- dobry wskaźnik oceny warunków agroekologicznych jako podstawy rozwoju gospodarki rolnej,
- położenie komunikacyjne gminy,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług dla ludności,
- sąsiedztwo miasta Poznania.

Do **barier rozwoju** należą:

- stan możliwości finansowych gminy,
- mało atrakcyjny krajobraz gminy,
- niewykorzystane walory i możliwości gminy,
- brak zbiorników wodnych, mała lesistość gminy.

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.

2. Główne cele rozwoju i zasady realizacji polityki przestrzennej.

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czempin jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców, poprzez wykreowanie 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, bytowych,
- wzrost aktywności i koniunktury gospodarczej,
- rozwój komunikacji,
- rozwój infrastruktury technicznej.

2.1. Schemat gospodarowania w gminie, docelowa wizja gminy.

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

Efektem końcowym, docelowym jest idealny obraz gminy:

- jako przestrzeni, w której żyją, mieszkają, pracują i wypoczywają jej mieszkańcy, ocenianej na podstawie jakości życia,
- jako przestrzeni krajobrazowo - estetycznej, odbieranej w kategoriach wizualnych i odczuwanej w bezkonfliktowym funkcjonowaniu struktur i powiązań,
- jako miejsca, w którym realizuje się życiowe cele,
- jako ważnego ogniwa w regionalnym systemie przyrodniczym i osadniczym.

Dla uzyskania założonego efektu podejmować należy działania dotyczące poszczególnych sfer rozwoju: środowiska przyrodniczego, mieszkania, pracy, wypoczynku.

Środkiem osiągnięcia założonych celów rozwoju jest podjęcie przez różnorodne podmioty programów działań wyznaczonych dla poszczególnych sfer rozwoju.

Schemat gospodarowania w gminie przedstawiono w załączniku.

2.2. Sfery polityki przestrzennej i programy działań.

Polityka przestrzenna odnosi się do czterech płaszczyzn zrównoważonego rozwoju:

- ochrony środowiska przyrodniczego,
- kształtowania środowiska mieszkaniowego (mieszkanie),
- budowy rynku pracy (praca),
- tworzenia oferty wypoczynku (wypoczynek).

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, a w tym 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.

Programy działań w poszczególnych sferach rozwoju.

A. Ochrona środowiska przyrodniczego.

- Przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, a w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programu ochrony i kształtowania zieleni.
- Poprawa funkcjonowania dolinnych łączników ekologicznych i podbudowa zielenią lokalnych stref wododziałowych (maksymalne zalesienie terenu o słabych glebach oraz wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe).
- Rozwój sieci infrastruktury technicznej, w miarę postępującej urbanizacji nowych terenów gminy.

- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy. Propagowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, pomoc finansowa dla indywidualnych inwestorów.
- Propagowanie idei i organizowanie segregacji odpadów i kompostowania odpadów organicznych. Rozwój zorganizowanego odbioru odpadów.
- Egzekwowanie od uciążliwych zakładów likwidacji uciążliwości z nakazem zagospodarowania zielenią granic działki.
- Prowadzenie do udrożnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemów wód otwartych gminy, niedopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód powierzchniowych i gruntowych. Realizacja programu małej i średniej retencji.
- Prowadzenie prac restytucyjnych i pielęgnacyjnych w parkach podworskich i wiejskich – włączenie tych terenów do systemu powiązań przyrodniczo – ekologicznych gminy.
- Hamowanie procesów degradacji gleb przez czuwanie nad prawidłową strukturą pól uprawnych, łąk, zadrzewień.
- Działania na rzecz skutecznego wprowadzania metod rolnictwa ekologicznego: szkolenia, pokazy, wyjazdy szkoleniowe.
- Stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych. Propagowanie i prowadzenie edukacji ekologicznej, uzyskiwanie środków na cele edukacji, objęcie programem dzieci w wieku szkolnym, organizowanie spotkań.

B. Zaspokojenie elementarnych potrzeb ludności w zakresie zamieszkania i usług, pracy i wypoczynku.

1/ Przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej na potrzeby własne gminy (w tym budownictwo komunalne i socjalne):

- opracowanie planów miejscowych,
- wykup i urządzenie niezbędnych dróg publicznych,
- uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- urządzenie zieleni towarzyszącej,

2/ podniesienie standardu istniejących usług oświaty, kultury, sportu i wypoczynku,

- 3/ rozwój sieci szkół podstawowych, gimnazjów i przedszkoli zgodnie z występującymi na terenie gminy potrzebami,
- 4/ zapewnienie równego dostępu mieszkańcom gminy do usług poprzez nowe inwestycje na terenach niedoinwestowanych oraz inwestycje powstające równoległe z rozwojem mieszkalnictwa,
- 5/ stwarzanie sprzyjających warunków dla rozwoju usług, w tym komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, usługi zdrowia, itp.)
- 6/ udostępnienie terenów metodami jak w pkt. 1 pod aktywność gospodarczą oraz modernizacja, konserwacja i rozwój gminnej sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
- 7/ aktywizacja rolnictwa we wszystkich jego formach, z wykluczeniem uciążliwych dla środowiska oraz wprowadzanie dolesień jako rozwoju gospodarki leśnej,
- 8/ udostępnienie terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu i wypoczynku – przygotowanie bogatej oferty stosownie do pojemności turystycznej terenów,
- 9/ podnoszenie estetyki istniejącej zabudowy poprzez działalność doradczą i promocyjną.
- 10/ promocja gminy jako atrakcyjnego miejsca inwestowania.

Ze względu na istniejące: przyrodnicze, kulturowe i społeczno – gospodarcze uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego 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. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

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

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

3.1. Strefy funkcjonalno - krajobrazowe.

Rozwiązanie wielu problemów przyrodniczych, społecznych i gospodarczych w gminie jest niemożliwe bez szerszego spojrzenia na związki i uwarunkowania wynikające z jej położenia geograficznego, występowaniu cennych przyrodniczo terenów: Parku Krajobrazowego im. Gen. D. Chłapowskiego, przy drodze krajowej, w rejonie występowania gleb wysokiej klasy i silnych tradycji produkcji rolnej. 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 trzy 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:

- status terenów chronionych wydzielonych obszarów,
- jakość środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, również rolniczego, który należy zachować, wzmocnić lub przywrócić,
- stopień urbanizacji.

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

A – strefa zurbanizowana, obejmuje obszary, na których mogą pojawić się intensywniejsze procesy urbanizacyjne w powiązaniu z systemem miasta Czempinia; w strefie tej leżą wsie: Piechanin, Stare Borówko, Piotrkowice, Stare Tarnowo,

**B – strefa parku krajobrazowego im. Gen. D. Chłapowskiego
i otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,**

C – strefa upraw polowych,

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. Generalna koncepcja rozwoju gminy Czempin zakłada jej rozwój umiarkowany i zrównoważony, zmierzający w kierunku zmian jakościowych w strefie rolniczo, oraz zmian jakościowo – ilościowych w strefie zurbanizowanej.

W strefie zurbanizowanej A kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:

1. przygotowania różnorodnej oferty :
 - a. terenów mieszkaniowych ,
 - b. terenów usług, głównie komercyjnych,
 - 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 parku krajobrazowego i otuliny WPN B gospodarowanie w przestrzeni dotyczyć będzie:

1. podejmowania ochrony typu konserwatorskiego w stosunku do wydzielonych obszarów i obiektów przyrodniczych i krajobrazowych,

2. podejmowania wzmożonej ochrony polegającej na specjalnych działaniach w stosunku do określonych obszarów i obiektów przyrodniczych i krajobrazowych,
3. podejmowanie działań hamujących procesy niszczące, podejmowanie działań rehabilitacyjnych i wzbogacających ekosystemy,
4. utrzymywania racjonalnego gospodarowania w odniesieniu do określonych obszarów otwartych (ekosystemów leśnych i wodnych),
5. podejmowania specjalnych rygorów w stosunku do uciążliwych elementów zagospodarowania lub użytkowania.

W strefie upraw polowych C gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:

1. odnowy krajobrazu rolniczego na drodze:
 - właściwego kształtowania systemu zieleni,
 - ochrony i rekonstrukcji stosunków wodnych,
 - wprowadzenia rolnictwa ekologicznego
2. kontynuacji, aktywizacji i rozwoju rolnictwa - upraw rolnych i hodowli z preferencją dla nieintensywnych form hodowli jako kierunków wzbogacających krajobraz, a nie uciążliwych dla środowiska.

4. Funkcje gminy.

Na obszarze gminy dominuje gospodarka rolna, oparta na kompleksach gruntów rolnych wysokich klas.

Jako podstawowe funkcje gminy określone były:

- rolnictwo, w tym przetwórstwo owocowo-warzywne
- mieszkalnictwo,
- obsługa administracyjna i usługowa (usługi lokalne),
- drobna wytwórczość i rzemiosło, głównie na bazie lokalnych surowców.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu gminy i analizy jej predyspozycji i możliwości oraz uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych uznać należy, że istniejące funkcje gminy Czempin powinny zostać kontynuowane z tym, że winny one ulec

ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój oraz powinny zostać w znacznym stopniu zaktywizowane, aby mogły stać się w większym stopniu czynnikami rozwojowymi.

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

Przewartościowane zostaną funkcje:

- mieszkalnictwo – w kierunku większej dbałości o ład przestrzenny i uzyskanie wyższych standardów zamieszkania,
- rolnictwo – w kierunku wprowadzania proekologicznych form gospodarowania, dostosowywania produkcji rolnej do potrzeb rynku,
- działalność usługowa – w kierunku rozwijaniu oferty usług i poprawy obsługi ludności.

Wprowadzane zmiany wynikają z wprowadzenia pojęcia zrównoważonego (eko-) rozwoju i przejścia z aspektów ilościowych na jakościowe: jakość życia, środowiska, wizerunku przestrzeni i krajobrazu oraz z potrzeby zdobywania rynku inwestorów w dobie silnej konkurencyjności między jednostkami samorządowymi jakimi są gminy.

Są to jedyne drogi, obok świadomości ekologicznej mieszkańców gminy i innych użytkowników środowiska, prowadzące do poprawy jakości życia i powiększenia dobrobytu.

Po niezbędnych modyfikacjach funkcji uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy Czempin będą:

- 1) nowoczesne rolnictwo, z pożądanym dużym udziałem rolnictwa ekologicznego i dobrze wykształconym przetwórstwem owocowo-warzywnym,
- 2) mieszkalnictwo, również w formie oferty dla mieszkańców spoza gminy,
- 3) zaspokajanie potrzeb w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców gminy i aglomeracji poznańskiej (usługi lokalne i ponadlokalne),
- 4) ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego.

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

- 1/ **ośrodek dynamicznego rozwoju** tj. ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno - gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska,

- 2/ **ośrodek potencjalnych szans** - ośrodek z predyspozycjami rozwojowymi w oparciu o nowe i potencjalne funkcje (przekształcenia jakościowo-ilościowe).
- 3/ **ośrodek umiarkowanego rozwoju** - ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno - gospodarczego i predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych, (przekształcenia głównie jakościowe)
- 4/ **ośrodek elementarnego rozwoju** - ośrodek, w którym rozwój polega nie na wzroście przestrzennym, ale na rehabilitacji przestrzeni, na podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy oraz wzbogacaniu krajobrazu.

Studium zakłada rozwój poszczególnych miejscowości w oparciu o następujące funkcje:

1. Czemiń – ośrodek dynamicznego rozwoju
funkcja wiodąca – mieszkaniowa
funkcja uzupełniająca – usługowo - przemysłowa
Przewiduje się dynamiczny rozwój przestrzenny wyznaczając nowe tereny mieszkaniowe.
2. Betkowo – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
3. Bieczyny – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
4. Borowo – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo
funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo, usługi,
Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi z zachowaniem istniejącego układu urbanistycznego i możliwością budownictwa plombowego.
5. Borówko Nowe – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, rolnictwo
funkcja uzupełniająca: działalność gospodarcza

Przewiduje się rozwój przestrzenny wsi z możliwością realizacji działalności gospodarczej na nowo wyznaczonych obszarach.

6. Donatowo – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
7. Głuchowo – ośrodek dynamicznego rozwoju
funkcja wiodąca – gospodarczo-usługowa
funkcja uzupełniająca – rolnictwo, mieszkalnictwo
8. Gołębin Nowy – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, rolnictwo
Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi wyznaczając nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej.
9. Gołębin Stary – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza
10. Gorzyce – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
11. Gorzyczki – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
funkcja uzupełniająca: działalność gospodarcza
12. Helenopol – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo,
13. Jarogniewice – ośrodek dynamicznego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza
funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo

14. Jasień – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza
15. Piechanin – ośrodek dynamicznego rozwoju
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, działalność gospodarczo-usługowa
16. Piotrkowice – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, działalność gospodarcza
17. Piotrowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo,
funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza
18. Sierniki - ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
19. Słonin - ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
20. Srocko Wielkie – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
21. Tarnowo Nowe – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo, mieszkalnictwo
funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza
22. Tarnowo Stare – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – działalność gospodarcza
23. Zadory - ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo.

5. Rozwój demograficzny gminy.

W związku z dość wysokim przyrostem naturalnym gmina ma bardzo dobrą strukturę wieku ludności. Aż 60% ogółu ludności jest w wieku do 39 lat, a 29 % stanowią dzieci i młodzież do lat 18. W tej sytuacji problem starzenia się społeczeństwa nie jest w gminie Czemiń tak poważny jak w innych gminach lub miastach.

Prognoza demograficzna – w oparciu o wszystkie dotychczasowe przesłanki dot. rozwoju ludnościowego gminy Czemiń zakłada się stopniowy wzrost liczby mieszkańców – do około 13 500 w 2015 roku.

Jedynie zwiększony napływ ludności z zewnątrz, związany np. ze wzmożonym ruchem budowlanym – mieszkaniowym, może przyspieszyć osiągnięcie tej wielkości.

Na podstawie wskaźników demograficznych zakłada się, że w strukturze wieku ludności nastąpi wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (wiek rozrodczości osiągną roczniki wyżu demograficznego z lat 1976 – 1985). Z kolei w przypadku ludności w wieku produkcyjnym wystąpi niewielki wzrost w mieście, natomiast we wsi odnotowany zostanie spadek ludności, a dla ludności w wieku poprodukcyjnym zakłada się znaczny wzrost.

6. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy.

W "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy" sprawy środowiska, zgodnie z zapisaną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym zasadą zrównoważonego rozwoju - są priorytetowe.

Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności gminy na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby), zapewnienia trwałości ekosystemów leśnych, łąkowych i rolniczych (agroekosystemów) oraz ukształtowanie ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w krajobrazie gminy. Efektem tych działań ma być podniesienie jakości życia, jego bytowanie w czystym, zdrowym środowisku i pięknym otoczeniu.

Istotne znaczenie ma tu kwestia świadomości ekologicznej społeczeństwa. Bowiem problemy ekologiczne to też problemy moralności i odpowiedzialności - rozróżnienie ładu i nieładu, woli oraz potrzeb mieszkańców - co do jakości środowiska i poszanowania otoczenia.

Planowanie przestrzenne jest podstawowym narzędziem dla realizacji postulatów ochrony przyrody i kształtowania środowiska. Uwzględnienie w "Studium..." systemu ekologicznego gminy jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju pozwoliło na zdefiniowanie kierunków ochrony środowiska oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy to kompleksy leśne

(głównie na północy gminy oraz w rejonie Słonina), cieków wodnych, obszary rolne.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska najważniejszą rolę pełnią wszystkie powierzchnie naturalne - środowiskotwórcze, a więc lasy, wody, torfowiska, bagna, łąki, tereny zadrzewione.

Ze względu na zbyt małą powierzchnię wód powierzchniowych należy zwiększyć ją poprzez retencjonowanie wód na małych ciekach oraz budowę stawów rybnych.

Niezwykle znaczenie mają też zadrzewienia przywodne, przydrożne, śródpolne. Na terenach rolniczych pełnią one rolę wiatrochronną, wodochronną, sanitarną, krajobrazową oraz są schronieniem dla wielu gatunków ptaków i owadów. Wprowadzanie różnorodności krajobrazowej na terenach rolniczych, a więc zwiększania powierzchni łąk, zadrzewień, wód otwartych nadaje im charakter krajobrazu wypoczynkowego. Wobec monokulturowego krajobrazu gminy Czempień, uznaje się wprowadzanie zróżnicowania krajobrazowego za istotny czynnik przyczyniający się do poprawy atrakcyjności gminy.

W "Studium..." postuluje się utrzymanie zadrzewień, łąk, oczek wodnych oraz zwiększenie ich powierzchni, szczególnie uzupełnienie zadrzewień. W pierwszej kolejności należy wykorzystać środowiskotwórczą rolę cieków wodnych, tam bowiem kształtować można zieleń najłatwiejszą w eksploatacji i odporną na degradację.

6.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

A. Zalecenia w zakresie gospodarowania w obrębie systemu przyrodniczego gminy Czempień:

- a) ochrona dolinnych korytarzy ekologicznych przed zabudową i inwestycjami liniowymi przecinającymi korytarze w poprzek,

- b) utworzenie (odbudowa) łączników ekologicznych poprzez udroźnienie i odbudowę starych cieków, kanałów i rowów melioracyjnych oraz wprowadzenie kępowych nasadzeń o charakterze remiz; proponuje się wprowadzenie następujących gatunków drzew i krzewów: obszary bardziej uwilgotnione - wierzba, topola, olsza czarna, jesion, dąb, obszary bardziej suche - głóg jedno- i dwuszyjkowy, brzoza brodawkowata, tarnina, dzika róża, pola grusza, dziki bez czarny;
- c) utrzymanie ciągłości węzła ekologicznego z korytarzami ekologicznymi,

B. Zalecenia w zakresie gospodarowania zasobami przyrodniczymi gminy Czempień:

- promowanie i wspomaganie tworzenia gospodarstw ekologicznych,
- pełna ochrona wód przed zanieczyszczeniem i likwidacją małych zbiorników i cieków śródpolnych,
- podjęcie działań zmierzających do odtworzenia oczek śródpolnych,
- ochrona wód powierzchniowych przed dopływem biogenów (pełna sanitacja obiektów i miejscowości, szczególnie rekreacyjnych),
- ochrona i odtworzenia zadrzewień śródpolnych,
- realizacja programu zwiększania lesistości gminy poprzez przeznaczania słabych kompleksów glebowych pod zalesienie.

W celu maksymalnego ograniczenia strat gruntów, zadrzewienia należy sadzić na obrzeżach pól i na granicach parcel wzdłuż ich dłuższego boku. Gęstość sieci zadrzewień określają takie czynniki jak: dominujący kierunek wiatrów, ukształtowanie terenu oraz wysokość zadrzewień. Należy mieć na uwadze biologiczną wartość zadrzewień i jej znaczenie dla równowagi ekologicznej danej strefy. W przypadku użytkowania wszystkich gruntów, celowe jest przeznaczenie niewielkiej ich części pod zadrzewienia, wzbogacając sieć istniejących zadrzewień i stwarzając podstawy dla tworzenia nowej sieci. Wpłyne to dodatnio na różnorodność biologiczną siedlisk w okolicy zamieszkania.

Do zadań priorytetowych w zakresie ochrony środowiska powinno należeć:

- A/ opracowanie i wdrażanie programu odtworzenia sieci zadrzewień śródpolnych,
- B/ opracowanie i systematyczne wdrażanie programu gospodarki ściekowej dla całej gminy,
- C/ opracowanie i systematyczne wdrażanie programu gazyfikacji dla gminy,
- D/ opracowanie koncepcji rozwoju turystyki i rekreacji w gminie nie powodujących kolizji w środowisku.

Do zadań realizowanych w dalszej perspektywie powinny należeć:

A/ utrwalanie funkcji wyznaczonych w obrębie systemu przyrodniczego gminy kategorii ochronnych: korytarzy, łączników i węzłów ekologicznych,

B/ wdrożenie koncepcji rozwoju turystyki i rekreacji w gminie.

6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska geograficznego gminy.

Zagospodarowanie przestrzenne obszarów respektujące walory i zasoby środowiska wymaga określenia zasad jego kształtowania. Ma to szczególne znaczenie w praktyce realizacyjnej. Konieczne jest określenie obszarów nienaruszalnych dla środowisk wymagających szczególnych form zagospodarowania oraz terenów świadomie przekształcanych, jednak bezkolizyjnie w stosunku do środowiska.

Obszar gminy Czempin przedstawia w projekcie różnorodność użytkowania, tereny działalności gospodarczej, mieszkaniowe, oraz intensywnego użytkowania rolniczego. Dla tak zróżnicowanego projektu zagospodarowania, poza wyborem odpowiednich terenów dla poszczególnych funkcji ważne jest przestrzeganie realizacji przez inwestorów, tak aby sąsiadujące obiekty nie kolidowały ze sobą i ze środowiskiem.

Z wytycznych generalnych w stosunku do wszystkich użytkowników a przede wszystkim w stosunku do podmiotów zajmujących się działalnością gospodarczą i rolnictwa wynika podporządkowanie się wymogom środowiska.. Te wymagania powinny być egzekwowane od obiektów istniejących a także narzucone dla przyszłych inwestorów. Z tym faktem wiąże się jednocześnie konieczność wprowadzenia zakazu wszelkich lokalizacji uciążliwych m.in. ferm bezściółkowego tuczu zwierząt, nawożenie gnojowicą itp. Wyróżniono komponenty środowiska, które są jego najwyższą wartością. Do nich należą:

- kompleksy leśne,
- gleby najwyższych klas bonitacyjnych,
- kompleksy zespołów łąkowych trwale użytkowanych,
- wody powierzchniowe,
- ujęcie wód pitnych w głębszych,
- dominanty rzeźby terenu.

Do tej grupy komponentów lecz chronionych odrębnymi przepisami należą także:

- zabytkowe parki wiejskie,
- pomniki przyrody, stanowiska rezerwatowe roślin,
- lasy ochronne grupy I.

Następną grupę zagadnień stanowią propozycje świadomego działania w celu właściwego użytkowania zgodnie z naturalnymi właściwościami względnie wzbogacone środowiska już zubożałego na skutek niewłaściwej działalności człowieka. Dotyczy to głównie rzeźby terenu, zieleni, gleb, wód oraz całości krajobrazu jako tego zewnętrznego przejawu stanu środowiska przyrodniczego.

W wyniku „zderzenia” nowego programu zagospodarowania z istniejącym środowiskiem mogą wystąpić ewentualne kolizje w celu ich uniknięcia, względnie zminimalizowania konieczne jest narzucenie obostrzeń w stosunku do takich obiektów jak: wysypiska, oczyszczalnie, nowe zakłady przemysłowe, trasy komunikacyjne itp.

7. Kierunki ochrony walorów i zasobów środowiska historyczno – kulturowego.

- W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej miasta Czempinia nie należy planować inwestycji naruszających zachowany historyczny układ urbanistyczny oraz takich, które ze względu na swoje gabaryty lub agresywną architekturę mogłyby ten układ naruszać (w szczególności obiektów przemysłowych).
- Należy zachować historyczne przebiegi głównych dróg, świadczących o najstarszych traktach komunikacyjnych: w kierunku Śremu, Iłowca i Poznania.
- Należy utrzymać charakter zabudowy podmiejskiej rozciągającej się wzdłuż ulic: Kuczmerowicza, Towarowej, Poznańskie Przedmieście i do nich przyległych.
- Zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, nowe osiedla mieszkaniowe, lokalizowane poza zabytkowym układem urbanistycznym, powinny mieć ograniczoną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji z czwartą kondygnacją w poddaszu.
- Większość wsi gminy Czempin zachowało czytelny pierwotny układ przestrzenny i zabytkową zabudowę w tym wiele zespołów dworsko - folwarcznych.

- W założeniach ruralistycznych z zachowanym pierwotnym rozplanowaniem i przeważającą zabudową historyczną należy zadbać o właściwe dostosowanie projektowanej nowej zabudowy.
- Liczne na terenie gminy dwory i pałace wraz z założeniami folwarcznymi powinny przede wszystkim mieć właścicieli i pełnić określone funkcje, które pozwoliłyby gospodarzom na ich utrzymanie (np. szeroko rozumiana turystyka i rekreacja, funkcje hotelowe, a także ośrodki lecznicze lub rehabilitacyjne); w szczególności należy zwrócić uwagę na niezagospodarowane i niszczące zespoły dworsko - parkowe (Piotrkowice, Rakówka, Głuchowo)
- Założenia dworskie o szczególnych walorach zabytkowych to: Borowo, Czemiń - Stare Borówko, Głuchowo, Gorzyczki, Jarogniewice, Piotrkowice, Rakówka.
- Zabytkowe parki, zespoły pałacowo (dworsko-) - folwarczne , założenia kościelne muszą zachowywać istotne elementy rozplanowania i zabudowy.
- Parki nie powinny podlegać podziałom i zabudowie.
- Obok troski o same obiekty zabytkowe należy zawsze pamiętać o ochronie ich otoczenia i konieczności uzgadniania z Konserwatorem także charakteru zabudowy z nimi sąsiadującej, zarówno pod względem architektury, jak i funkcji.
- Na terenie gminy znajdują się interesujące stanowiska archeologiczne związane z osadnictwem wczesnośredniowiecznym w tym wpisane do rejestru stanowiska w :
Bieczynach nr rej. 1317 A (decyzja z dn. 03.12. 1971),
Głuchowie nr rej. 800 A (decyzja z dn. 08.12. 1969).
- Wszelkie działania przy obiektach zabytkowych wymagają akceptacji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z ustawą z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. nr 10, poz. 48) z późniejszymi zmianami.
- Na terenach leżących w granicach objętych ochroną konserwatorską wszelkie prace mające wpływ na zmianę wyglądu obiektów (zmiany kubatury, elewacji, pokrycia dachów, rozbudowy i nadbudowy obiektów itp., ogrodzenia, mała architektura) oraz mające wpływ na zmianę rozplanowania terenu i układu przestrzennego (nowe lokalizacje, rozbiórki, podziały gruntów, zmiany funkcji terenu) wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
- Powyższe wnioski opracowano w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu - Delegatury w Lesznie.

8. Tereny rozwojowe gminy.

W związku z przewidywanym rozwojem jednostek osadniczych określa się tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, pozwalające na swobodny rozwój tych jednostek.

Istotną sprawą dla prawidłowego rozwoju gminy jest objęcie działaniami modernizacyjnymi i przekształceniami na rzecz rewaloryzacji historycznych układów przestrzennych oraz rewaloryzacja obszarów zainwestowanych już współcześnie, lecz o małych wartościach lub zdegradowanych. Dla wiodących jednostek wiejskich wyznaczono tereny rozwojowe i obszary strategiczne. Dla większości wsi w pierwszej kolejności powinno dążyć się do uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych czy działalności gospodarczej wzajemnie nie kolidujących.

Granice i powierzchnie terenów rozwojowych poza zwartym zainwestowaniem 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 wprowadzenia nowego programu zorientowanego na wielofunkcyjność wsi, głównie powstawanie nowych usług i drobnego wytwórstwa w celu stworzenie nowych miejsc pracy dla zmniejszenia ukrytego bezrobocia w rolnictwie.

Dla wiodących jednostek wiejskich wyznaczono tereny na potrzeby własne na bazie istniejącej struktury przestrzennej, w taki sposób aby możliwe było przekształcenie tej struktury w kierunku zwiększenia funkcjonalności i poprawy atrakcyjności układów urbanistycznych.

Pozostałe jednostki wiejskie mogą rozwijać się w ramach istniejącego zainwestowania osiedleńczego na zasadzie uzupełnienia zabudową o charakterze plombowym.

Tereny rolnicze winny być generalnie wyłączone spod zabudowy. Możliwa jest tu tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika. Jednak nie może to być podstawa do parcelacji dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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

Zainwestowanie na terenach jednostek osadniczych winno być dopuszczone zasadniczo tylko w zasięgu obszarów rozwojowych wyznaczonych rysunkiem Studium.

W systemie jednostek osadniczych gminy Czempin 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. Poprawa ta odbywać się powinna poprzez wzrost gospodarczy wsi oparty o nowoczesne rolnictwo, ale także usługi, działalność gospodarczą i turystykę.

Dla zapewnienia atrakcyjności krajobrazu wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:

- utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi oraz ewentualnym przekształceniu tych układów gdzie zachodzi konieczność wykształcenia atrakcyjnego centrum wsi,
- lokalizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, itp.),
- lokalizacja większych zespołów zabudowy na zasadach kompozycji stosowanej przy lokalizacji folwarków,
- kształtowanie zabudowy wiejskiej na zasadzie tworzenia zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy gniazdowej (zwartej i tworzącej podwórza), umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji wyodrębnionej i samodzielnej lecz tworzącej w miarę zwarte pierzeje lub zespoły tworzące gniazda (jako zagrody),

- wytwarzanie reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie posadzek placów i ulic, małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej.

9. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług.

9.1. Mieszkalnictwo.

Jak wynika z dotychczasowych analiz główny nacisk powinien być położony na rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego. Na terenie wsi i miasta nie przewiduje się rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

W Studium wydzielono następujące typy zabudowy mieszkaniowej:

M - tereny rozwojowe ekstensywnej funkcji mieszkaniowej

MU – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowo - usługowej

MG – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowo – gospodarczej

R 1 – tereny intensywnej, wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartych jednostek osadniczych

R 2 – ekstensywna (rozproszona) zabudowa mieszkalno-gospodarcza (zagrodowa) poza obszarami zwartych jednostek osadniczych.

Równoległe z powstawaniem zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w sferze usług podstawowych. Należy stworzyć korzystne warunki do możliwości realizacji usług, zarówno w zakresie czasowym jak i przestrzennym (dogodne usytuowanie ośrodków usługowych).

9.2. Usługi.

W Studium przyjęto dwa generalne kierunki rozwoju usług:

- rozwój usług ponadlokalnych,
- realizację zasady równego dostępu do usług podstawowych, bytowych dla wszystkich mieszkańców gminy.

Rozwój przestrzenny tej sfery dotyczyć będzie:

- przygotowania różnorodnej oferty nowych terenów dla usług ponadlokalnych (dla ośrodków administracyjno – usługowych, centrum finansowo – usługowego),
- przekształceń jakościowych dotychczasowych obiektów usługowych poprzez, poprawę wystroju architektoniczno – plastycznego drogą modernizacji i remontów oraz zastosowanie różnorodnych ułatwień dla klientów,
- stwarzanie sprzyjających warunków lub pewnych ograniczeń (poprzez stosowne zapisy planów miejscowych) dla rozwoju usług komercyjnych, a tym samym sterowanie ich rozwojem zgodnie z występującym zapotrzebowaniem lub interesem gminy.

Realizacja zasady równego dostępu mieszkańców do usług bytowych powinna odbywać się poprzez:

- niwelowanie różnic w wyposażeniu w usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury i sportu poszczególnych wsi,
- realizację zakładanej sieci placówek oświatowych – szkół podstawowych, gimnazjum i przedszkoli, zgodnie z występującą strukturą demograficzną, przy czym należy pamiętać, że za 5 – 10 lat może wystąpić wtórny wyż demograficzny (dzieci obecnego wyżu demograficznego z lat 1976 – 1985),

Na terenach wsi usługi można lokalizować na całym obszarze rozwojowym jednostek osadniczych, o ile nie kolidują z innymi funkcjami terenów. Należy jednak dążyć do scentralizowania usług bytowych w ośrodkach położonych centralnie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, wprowadzając wyważoną różnorodność branż.

Obiekty usługowe należy projektować z wyposażeniem dla niepełnosprawnych, w otoczeniu zieleni oraz z miejscami do parkowania pojazdów.

Sfera usług publicznych jest ściśle uzależniona od sytuacji gospodarczej i stanu uregulowań prawnych, które powinny doprowadzić do wykreowania nowych modeli organizacyjnych w funkcjonowaniu oświaty, kultury i służby zdrowia.

10. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej.

10.1. Pożądane kierunki rozwoju rolnictwa.

Gospodarka rolna gminy podlega przeobrażeniom systemowym podobnie, jak gospodarka kraju. W ostatnim okresie wystąpiły zjawiska i sytuacje charakteryzujące okres transformacji to jest:

- wzrost udziału sektora prywatnego w użytkowaniu gruntów,
- wzrost średniej powierzchni gospodarstwa rolnego,
- spadek zużycia nawozów mineralnych,
- pojawienie się bezrobocia na wsi,
- pojawienie się odłogów i ugorów na gruntach ornym.

Gospodarka rolna gminy, aby sprostać wymogom zmieniającego się systemu powinna nadal się przekształcać, mimo trudnej sytuacji społecznej określanej mianem "strukturalnego bezrobocia".

Przemiany, przebudowa rolnictwa i wsi, powinny zmierzać w kierunku:

- przebudowy struktury gospodarstw indywidualnych w kierunku gospodarstw efektywnych,
- rozwoju drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego, przetwarzającego miejscowe surowce,
- rozwoju działalności pozarolniczej,
- rozbudowy sieci usług produkcyjnych, społecznych i komunalnych,
- ekologizacji produkcji rolniczej,
- ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, np. poprzez nadmierne nawożenie,
- przeciwdziałania procesom obniżania poziomu wód gruntowych.

Wielką szansą dla rolnictwa w Czempiniu może być ukierunkowanie jego rozwoju na nowoczesną dziedzinę tj. rolnictwo ekologiczne produkujące zdrową żywność w oparciu o zasady Stowarzyszenia Producentów Żywności Metodami Ekologicznymi "Ekoland".

Skłaniają ku temu walory naturalne środowiska: krajobraz polno-leśny, ekosystemy łąkowe, gdzie w warunkach maksymalnie zbliżonych do naturalnych, można uprawiać płody rolne o korzystnym dla organizmu ludzkiego składzie zrównoważonym pod względem biochemicznym.

Wymaga to wprowadzania pilotażowych wzorcowych gospodarstw ekologicznych, które byłyby przekonywującym przykładem dla tradycyjnych gospodarstw.

Dalszy rozwój rolnictwa powinien zostać ukierunkowany na:

- prowadzenie gospodarki rolnej dostosowanej do naturalnych siedlisk
- zaspokojenie potrzeb zmieniającego się popytu,
- rozwoju zakładów przetwarzających płody rolne.

W odniesieniu do produkcji roślinnej uważa się za właściwe (po rozeznaniu rynku zbytu):

- wprowadzanie nowych upraw w oparciu o lekkie gleby, a jednocześnie wymagających większej pracochłonności - np. uprawy szparagów
- odtwarzanie upraw dawnych polskich kultur rolnych jak len, konopie, gryka
- wprowadzanie plantacji dla potrzeb przemysłu farmaceutycznego i zielarskiego np. róża, bez czarny, wiesiołek, leszczyna.

Natomiast w odniesieniu do hodowli zwierząt, proponuje się następujące kierunki rozwoju:

- wzrost produkcji bydła z uwagi na naturalne bogate zaplecze paszowe w postaci licznych terenów łąkowych ,
- utrzymanie produkcji trzody chlewnej, z wykluczeniem rozwoju ferm bezściółkowych,
- wprowadzanie hodowli uzupełniających takich jak: hodowla koni, kóz, owiec, królików, pszczół i jedwabników.

Ważną dziedziną towarzyszącą rozwojowi rolnictwa w gminie powinna być przedsiębiorczość okołorolna i obsługa rolnictwa. W tej sferze zachodzi także proces przemian. Należy wspierać i ułatwiać powstawanie zakładów przetwórczych rolno-spożywczych, które współpracować będą z producentami żywności. Szczególnie wskazany jest rozwój małych wytwórni (np. masarnie, kwaszarnie, kaszarnie, gorzelnie) oraz różnych form przechowalnictwa (punkty skupu, suszarnie, chłodnie, konfekcjonowanie).

10.2. Kierunki i zasady rozwoju działalności produkcyjnej.

Przewiduje się następujące kierunki rozwoju działalności produkcyjnej, to jest:

- należy preferować rozwój małych jednostek, które zadbają o nieuciążliwy charakter produkcji, najnowsze i bezpieczne technologie, postuluje się wprowadzanie na szeroką skalę ekologicznych nośników energii: gazu ziemnego i oleju opałowego lekkiego;
- dopuszczać większe przedsięwzięcia gospodarcze (terenochłonne) pod warunkiem stosowania w ich działalności nowoczesnych technologii „oszczędzających” środowisko przyrodnicze, przyjmując za wymóg absolutny – ochronę czystości powietrza,
- ponadto zaleca się wprowadzanie nowych technologii w zakresie korzystania z niekonwencjonalnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, siła wiatru,
- w rozwoju powinny być preferowane dotychczasowe branże produkcji oraz branże oparte na miejscowym surowcu;
- rozwijanie działalności produkcyjnej przy wykorzystaniu i zagospodarowywaniu wolnych obiektów, nieużytkowanych terenów produkcyjnych i usługowych dla potrzeb drobnego przemysłu, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwijanie nowych form działalności produkcyjnej zgodnych z wymogami ochrony środowiska oraz z celami strategicznymi rozwoju gminy.

Zajęcie nowych terenów na cele przemysłowo – składowo - bazowe, może nastąpić po całkowitym wykorzystaniu terenów przeznaczonych już w planie ogólnym gminy pod tę funkcję.

Dla pozostałych terenów jakiegokolwiek formy działalności gospodarczej powinny powstawać z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska i niekolizyjności w stosunku do funkcji mieszkaniowej.

Należy stwarzać warunki organizacyjno-ekonomiczne celem pobudzenia aktywności lokalnej środowiska wiejskiego. Nowo powstające podmioty gospodarcze powinny być dostosowane do skali danej jednostki osadniczej.

Tereny pod działalność gospodarczą, w tym działalność produkcyjną, powinny zostać wyznaczone poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach określone zostaną warunki zagospodarowania terenu, nasycenie zielenią, zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zasady utylizacji odpadów oraz minimalizacji hałasu.

11. Kształtowanie rozwoju turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Gospodarka lokalna w ujęciu tradycyjnym była pojmowana, jako działanie instytucji lokalnych zmierzające do rozwoju lokalnego środowiska życia. Działania te były prowadzone w oparciu o miejscowe czynniki rozwoju.

Wg Blakelego zaliczyć do nich można:

- 1) siłę roboczą,
- 2) bazę rozwojową w danym miejscu,
- 3) korzyści miejsca,
- 4) zasoby wiedzy.

Czynnikiem rozwoju lokalnego jak i ponadlokalnego jest też turystyka.

Przez pojęcie turystyki rozumie się odbywanie podróży w celach wypoczynkowych, sportowych lub poznawczych. W rozwoju lokalnym jest ona związana z miejscową skalą działalności społeczno - gospodarczej, jest prowadzona z punktu widzenia potrzeb społeczności lokalnych. W proces ten jest zaangażowana ludność lokalna jak i struktury samorządowe. Rozwój ten nie ma ograniczeń rzeczowych i rodzajowych. Powinien obejmować szeroką gamę działań podejmowanych dla poprawy sytuacji materialnej i niematerialnej ludności i gminy. Jest on uzupełnieniem rozwoju regionalnego, prowadzonego w oparciu o czynniki egzogeniczne.

Rozwój lokalny jako specjalna kategoria rozwoju wykształcił się w Europie Zachodniej w latach 70-tych, gdy zaostriżył się kryzys polityki regionalnej. Ponieważ czynnikiem tego rozwoju jest także gospodarka rynkowa, w Polsce proces ten wystąpił znacznie później. Oparciem dla rozwoju był wzrost świadomości struktur samorządowych. Zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnych jest możliwe poprzez uaktywnienie miejscowych czynników rozwojowych, takich jak turystyka.

Jednak aby turystyka stała się takim czynnikiem muszą być zachowane pewne warunki. Dany region musi cechować się czymś, co będzie go pozytywnie wyróżniało od pozostałych.

Do cech takich należą:

1) Walory krajoznawcze:

- przyrodnicze, stworzone przez naturę,
- antropogeniczne, stworzone przez człowieka,

2) Walory wypoczynkowe.

Najwyżej ceni się wodę zdatną do kąpieli i uprawiania sportów wodnych, las, czyste powietrze, sprzyjający mikroklimat, ciszę i zróżnicowanie terenu. Oprócz wyżej wymienionych walorów dla prawidłowej obsługi ruchu turystycznego niezbędne jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, w szczególności zaś chodzi o bazę noclegową, gastronomiczną.

Baza noclegowa

Jest najważniejszym elementem zagospodarowania. Rozróżnia się w niej obiekty turystyczne służące krótkim na ogół pobytem, jak hotele, motele, zajazdy, domy wycieczkowe, schroniska turystyczne i młodzieżowe, campingi oraz pola biwakowe. Dla dłuższych pobytów przewidziane są ośrodki wczasowo - wypoczynkowe.

Rozmieszczenie obiektów turystycznych i wczasowo - wypoczynkowych jest nierównomierne i zależy od walorów turystycznych, a zwłaszcza od wypoczynkowych. Najczęściej używanym miernikiem stopnia zagospodarowania turystycznego jest liczba łóżek lub miejsc noclegowych, która może być odnoszona do liczby ludności lub powierzchni terenu.

Baza gastronomiczna

Gastronomia służy zarówno ludności zamieszkującej na stałe w danej miejscowości, jak i czasowo przybywającym turystom, obsługując w mniejszym lub większym stopniu jedną i drugą grupę ludności w zależności od charakteru miejscowości i pory roku. Cały kompleks bazy żywniowej składa się z obiektów umożliwiających konsumpcję i zakup produktów żywnościowych oraz z zaplecza produkcyjnego, magazynowego i transportowego. Podstawowym rodzajem obiektów umożliwiających konsumpcję są zakłady gastronomiczne typu żywniowego, które prowadzą sprzedaż wszystkich rodzajów potraw i napojów. Są to restauracje, jadłodajnie, bary szybkiej obsługi, bistra, bary mleczne. Zakłady gastronomiczne typu uzupełniającego świadczą w ograniczonym zakresie usługi o charakterze żywniowym i stwarzają warunki do wypoczynku, spotkań towarzyskich i rozrywki. Są to kawiarnie, bary, herbaciarnie, cukiernie, winiarnie itp. związane organizacyjnie z gastronomią, ale w aspekcie turystycznym mają charakter bazy towarzyszącej. Elementami bazy gastronomicznej są jeszcze punkty gastronomiczne do których

zalicza się bufety, smażalnie, pijalnie, lodziarnie. Cechą charakterystyczną ich jest większa elastyczność, dostosowana do zmieniającego się w czasie i przestrzeni nasilenia ruchu turystycznego.

Odpowiedni standard bazy noclegowej, gastronomicznej, czy możliwość dogodnego dojazdu przyciąga turystów. Oferta turystyczna powinna być zróżnicowana, musi uwzględniać indywidualne gusta i preferencje ludzi. Powyższe warunki należy odnieść do tradycyjnie rozumianej turystyki. Nie w pełni będą one miały odzwierciedlenie w tendencjach charakteryzujących współczesną turystykę, która preferuje rozwój łagodnych, zrównoważonych form tej działalności.

Przykładem jest tutaj agroturystyka - oferująca aktywny wypoczynek na terenach wiejskich zorganizowany przez rodziny rolników. Duże zainteresowanie jest wywołane zmianą w upodobaniach turystów spowodowaną krytycznym stosunkiem do dotychczasowych form wypoczynku, zwrotem w stronę zdrowego trybu życia, zainteresowaniem aktywnymi formami wypoczynku. Turystyka przyczynia się do aktywizacji i rozwoju ekonomicznego rejonów wiejskich. Agroturystyka jest ważnym elementem w ekorozwoju, który charakteryzuje przyjazny stosunek do środowiska naturalnego. Rozwój wsi w wielu krajach rozwiniętych uzależniony jest od dochodów ze źródeł pozarolniczych. Ocenia się, że około 40 - 60% rolników krajów wysoko uprzemysłowionych czerpie dochody z pracy poza rolnictwem, w tym także z agroturystyki. Według oceny Instytutu Turystyki w Warszawie około 1/3 gmin w Polsce posiada odpowiednie warunki do aktywizacji przez rozwój usług turystycznych. Turystyka, zakładająca szeroki pakiet ofert wypoczynku na wsi, daje możliwość zatrudnienia dla różnych grup zawodowych. Przede wszystkim miejsce pracy i źródło dochodów uzyskuje rodzina rolnicza.

Niezbędnym składnikiem turystyki jest także organizowanie czasu wolnego turysty. Napływ turystów na tereny wiejskie stymuluje powstawanie na wsi ofert organizowania czasu wolnego: wycieczek pieszych, rowerowych, konnych. Agroturystyka sprzyja też sprzedaży wprost z gospodarstwa np. produktów rolnych, domowych przetworów.

Turystyka wpływa pomyślnie na rozwój infrastruktury lokalnej, takiej jak: handel, rzemiosło, transport, budownictwo, która służy nie tylko turystom, ale wpływa korzystnie na jakość życia mieszkańców. Tworzone są nowe miejsca pracy i źródła dodatkowych dochodów. Zwiększanie dochodu sprzyja rozwijaniu dalszych inicjatyw. Stymulowany jest także rozwój społeczny. Uznanie walorów środowiska, wartości kulturowych, gospodarstwa rolnego przez ludzi z zewnątrz, wpływa

korzystnie na poczucie lokalnego patriotyzmu, zwiększa troskę społeczności lokalnej o architekturę, rzemiosło, kuchnię. Obecność gości wzmaga odpowiedzialność za czystość i estetykę. Turystyka w regionach gdzie nigdy nie będzie przemysłu, może stworzyć ludziom pracującym w usługach czy obsłudze ruchu turystycznego lepsze warunki życia niż w regionach uprzemysłowionych.

1. Celem rozwoju gospodarki turystycznej winno być:

- podnoszenie poziomu ekonomicznego gminy dla poprawy warunków materialnych społeczeństwa
- wspomaganie działań na rzecz zrównoważonego rozwoju gospodarczego kraju
- wspomaganie rozwiązania problemu bezrobocia poprzez rozwój usług w sektorze gospodarki turystycznej, tworzenie nowych miejsc pracy, wzrost aktywności zawodowej ludności
- aktywizowanie terenów wiejskich i wspomaganie zmian cywilizacyjnych wsi i jej otoczenia.

3. Ze względu na:

- a) inny rodzaj aktywności,
- b) odmienność celów,
- c) różne preferencje i oczekiwania rekreanta odnośnie sposobu wypoczynku i produktu turystycznego należy oddzielnie rozpatrzeć szansę rozwoju turystycznego gminy Czempień oraz możliwości zagospodarowania rekreacyjnego.

	Rekreacja	Turystyka
Cel	wypoczynek	poznanie
Miejsce aktywności	ośrodek rekreacyjny lub obiekt przyrodniczy o dodatkowej infrastrukturze rekreacyjnej	obiekt przyrodniczy lub kulturowy (element szeroko rozumianego środowiska)
Rekreant	zwykle mieszkaniec gminy lub najbliższego sąsiedztwa	zamiejscowy, na ogół spoza terenu gminy

3. Możliwości zagospodarowania rekreacyjnego winny być rozpatrzone na dwóch poziomach:

- a) poziom gminny
- b) poziom ponadlokalny.

4. W tworzeniu ośrodków rekreacyjnych należy wziąć pod rozwagę następujące elementy:

- potencjał rekreacyjny środowiska (np. obecność zbiorników wodnych o właściwym stanie czystości wody),
- typ sąsiedztwa (obecność lasu, zróżnicowanie rzeźby terenu, istnienie osad mogących pełnić funkcje wsi letniskowych),
- dotychczasowe preferencje mieszkańców gminy odnośnie sposobów i miejsc wypoczynku,
- mobilność mieszkańców gminy.

Program rozwoju oferty turystycznej gminy Czempień.

Naturalna chłonność terenów leśnych zależy jest od wskazywanych form wypoczynku oraz naturalnej predyspozycji określonych obszarów leśnych (typów siedliskowych lasu). Jak wynika z poniższego zestawienia w przypadku najbardziej ingerujących w środowisko form wypoczynku naturalna chłonność rekreacyjna terenów leśnych znacząco spada. Wyraźnie też grupa siedlisk borów i lasów mieszanych i mieszanych świeżych wyodrębnia się jako najbardziej przydatna dla potrzeb rekreacji.

Lp.	Typy lasu	Wskaźnik naturalnej chłonności terenu w osobach na 1 ha, zależnie od form wypoczynku		
		najmniej agresywne	średnio agresywne	najbardziej agresywne
1.	bory mieszane świeże lasy mieszane lasy świeże	32	16	8
2.	bory wilgotne	8	4	2
3.	bory mieszane wilgotne lasy wilgotne lasy łęgowe	8	4	2
4.	bory świeże	8	4	2
5.	bory suche	4	zakaz	zakaz

6.	olsy olsy jesionowe	4	zakaz	zakaz
7.	bory bagienne	4	zakaz	zakaz

Przede wszystkim preferować należy tzw. „miękką” turystykę, a więc zindywidualizowane i nieagresywne formy zachowań, np. spacery, obserwacje przyrody (zestawienie poniżej).

Tabela: Agresywność różnych form rekreacji w stosunku do środowiska przyrodniczego

Lp.	Formy wypoczynku	Stopień agresywności
1.	<u>Formy wędrowkowe:</u> mała turystyka piesza na wyznaczonych trasach	I
2.	spacer po drogach	I
3.	twórczość amatorska	I
4.	obserwacje przyrody	I
5.	zbieractwo	III
6.	<u>Formy bierne:</u> wypoczynek na ławkach	I
7.	wypoczynek na runie	II
8.	plażowanie	I
9.	zabawy ruchowe, gry sportowe	II
10.	biwakowanie	III

Stopień agresywności w stosunku do środowiska: I - najmniej agresywne, II - średnio agresywne, III - najbardziej agresywne.

7. Produkty dla turystyki pobytowej i strategia ich rozwoju - turystyka na terenach wiejskich: agro- i ekoturystyka.

Na terenie gminy Czempin istnieją realne możliwości zwiększenia ruchu turystycznego. Twierdzenie powyższe oparte jest na analizie atrakcji turystyczno-wypoczynkowych gminy, które w dalszej części określono mianem produktów turystycznych. Na terenach wiejskich

gminy możliwe jest rozwijanie bazy wczasowo-wypoczynkowej, przede wszystkim w oparciu o prywatne gospodarstwa rolne.

Agroturystyka

Gmina ma predyspozycje dla rozwoju tzw. agroturystyki. Sąsiedztwo aglomeracji poznańskiej sprawia, że potencjalny rynek dla pobytów wakacyjnych typu rodzinnego jest dość znaczny. Ofertę pobytów wakacyjnych powinni przedkładać właściciele gospodarstw indywidualnych.

Pamiętać należy, że agroturystyka nie może być podstawowym źródłem dochodu; może być natomiast poboczną, wspomagającą podstawową dziedzinę, działalnością gospodarczą. Dla prowadzenia usług agroturystycznych szczególnie wartościowymi są obszary o dużych walorach przyrodniczych (o urozmaiconym krajobrazie – rzeźbie terenu, bogate w las, łąki, zbiorniki wodne), w sposób naturalny predysponowane do tej funkcji, tereny o wysokich walorach historycznych.

Doskonałym produktem turystycznym jest dla gminy Czemiń rekreacja oparta na jeździectwie. Ta forma rekreacji staje się poszukiwana, szczególnie w wiejskiej scenerii.

Innym przykładem dla rozwoju programu turystycznego w gminie są niezagospodarowane dworki mające szansę stać się wiodącymi w tej dziedzinie obiektami, pod warunkiem stworzenia odrębnego, indywidualnego programu, nakreślającego ramy funkcjonowania jako placówki o charakterze kongresowo-rekreacyjnym.

W zasadzie każda wieś o zachowanej historycznej strukturze i walorach krajobrazowych może pełnić funkcje wsi agroturystycznej.

Wsie letniskowe („drugie domy”)

Dobra dostępność komunikacyjna, przy jednoczesnym dobrym stanie środowiska są atutem dla prywatnych inwestorów. Pozwala to na przekształcanie się obszarów o osłabionej funkcji rolniczej w osiedla trwałej zabudowy letniskowej (tzw. drugie domy), wykorzystywanej całorocznie. Dla zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym krajobrazowych, konieczne jest preferowanie dużych działek (o powierzchni ok. 10000 m²) i nawiązywanie architekturą do lokalnych wzorów. Celowym jest określenie procentowego udziału zieleni wysokiej na działce - ze względów krajobrazowych i przyrodniczych (wzbogacenie lokalnych zasobów zieleni) winien on wynosić ok. 20-30 % ogólnej powierzchni działki.

Istotnym elementem wpływającym na rozwój turystyki i zapotrzebowania społecznego na tę formę wypoczynku ma wydłużanie się czasu wolnego od pracy, wzrost ruchliwości społeczeństwa i fakt, że turystyka przestaje być elitarną formą spędzania wolnego czasu, a staje się ważną i dochodową dziedziną gospodarki.

12. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

12.1. Komunikacja – kierunki rozwoju.

12.1.1. Rozwój sieci drogowej.

Systemy transportowe są dziedziną gdzie rola świadomie i konsekwentnie prowadzonej rozbudowy ma szczególne znaczenie ze względu na ich pełne oddziaływanie na jakość i dynamikę życia gospodarczego i społecznego gminy. Należy określić politykę komunikacyjną gminy, tak aby efektywnie zarządzać systemem transportowym. Generalne cele strategiczne polityki komunikacyjnej wiążą się z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób oraz towarów. Szeroko rozumiana strategia zwana również polityką komunikacyjną odnosi się do działań:

- Planowania rozwoju
- Projektowania
- Realizacji (budowy urządzeń)
- Funkcjonowania, eksploatacji, utrzymania
- Zarządzania systemem transportowym

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.

Zakłada się, że przez obszar gminy przebiegać będzie na kierunku Głuchowo - Jarogniewice obwodnica zewnętrzna, po której prowadzony będzie ruch tranzytowy. Obwodnica usprawni także ruch między gminami.

Dla usprawnienia ruchu komunikacyjnego w mieście wyznaczono nową obwodnicę, która odciąży tereny śródmieścia. Ponadto postuluje się dalszą modernizację i utwardzenie nawierzchni dróg

gminnych dla zapewnienia przejeźdności przez cały rok, oraz budowę nowych dróg gminnych wykazanych na rysunku studium oraz połączeń między zespołami mieszkaniowymi.

Przy lokalizowaniu obiektów budowanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw i budowli . Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym podane są w „Wytycznych Projektowania Dróg” – załącznik nr 1 i 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03. 1995 roku, oraz w Ustawie o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 roku i w art. 52 Ustawy z dnia 24.07.1998 roku (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) od drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych – 20 m,
- b) od dróg gminnych – 15 m,
- c) od dróg dojazdowych – min. 6 m.
- d) dla drogi krajowej:
 - obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi – dla obiektów jednokondygnacyjnych 30 m i dla wielokondygnacyjnych 40 m,

obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 25 m.

W związku z tym, że przyszła obwodnica Jarogniewic i Głuchowa i pozostałe odcinki drogi nr 5 będą miały charakter drogi ekspresowej odległości od jej zewnętrznej krawędzi jezdni powinny wynosić:

- obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi - 90 m dla obiektów jednokondygnacyjnych i 110 m dla wielokondygnacyjnych,
- obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 40 m.

Należy zarezerwować teren pod budowę drugiej jezdni drogi krajowej nr 5 przewidzianej jako droga ekspresowa. Teren należy zarezerwować po wschodniej stronie na odcinku od północnej granicy gminy do planowanego węzła drogowego w Piotrowie oraz po stronie zachodniej od włączenia planowanej obwodnicy do południowej granicy gminy.

Ponadto należy przewidzieć rezerwę terenu dla projektowanego węzła drogowego w Piotrowie oraz wiaduktu w Jarogniewicach zgodnie z rysunkiem studium.

12.1.2. Komunikacja kolejowa.

Dyrekcja Okręgu Infrastruktury Kolejowej w Poznaniu – Wydział Inwestycji i Rozwoju przewiduje, że linia kolejowa Poznań – Czempin - Wrocław będzie podlegać dalszej modernizacji, tak aby pociągi mogły kursować na trasie z prędkością do 160 km/h. Ponadto w planach perspektywicznych jest przewidywana budowa drugiej pary torów Poznań – Kościan dla obsługi aglomeracji miejskich leżących przy tej linii, po jej zachodniej stronie.

12.1.3. Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych.

Sieć szlaków rowerowych obejmujących tereny Unii Gospodarczej Miast Regionu Śremskiego (do której należała gm. Czempin) została opracowana w Śremskim Ośrodku Wspierania Małej Przedsiębiorczości. Na terenie gminy wyznaczono jeden szlak rowerowy, o charakterze turystyczno-krajoznawczym. Ponadto w gminie należy rozwijać system transportu publicznego opartego o sieć dróg rowerowych.. Wyznaczanie jak i budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego - zwłaszcza rowerzystów.

Ścieżki rowerowe należy wyznaczać w miarę możliwości poza pasami drogowymi. W miejscach gdzie nie ma możliwości wyznaczenia odrębnych ścieżek ruch rowerowy odbywać się będzie po istniejącej jezdni odpowiednio oznakowanej. Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych zabezpieczyć należy tereny niezbędne dla wytyczenia ścieżek za rowem drogowym .

Przebieg ścieżek rowerowych zaznaczono na planszy studium.

Wyznaczając ścieżki rowerowe wykorzystano drogi polne i leśne, drogi gminne i powiatowe mniej obciążone. Przewiduje się trasy rowerowe na następujących kierunkach:

- Gołębin Stary – Gorzyce – Słonin – Czempin – Grzybno,
- Czempin – Tarnowo Nowe – Srocko Wielkie - Bieczyny

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przeznaczyć tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych. Szerokość ścieżek dwukierunkowych powinna wynosić 1,5 m. Nie wyklucza się zwiększenia ilości ścieżek niż wykazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

12.1.4. Kształtowanie systemu transportu publicznego.

Transport publiczny realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową gminną , komunikację PKS oraz komunikację kolejową na linii Poznań – Czempień - Wrocław.

12.1.5. Kształtowanie polityki parkingowej.

Przyjmuje się zasadę, że miejsca postojowe dla samochodów zapewnione będą na działkach użytkowników poszczególnych funkcji i programów zagospodarowania przestrzennego.

W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się wskaźnik 1,1 - 1,3 stanowiska na jedno mieszkanie. W śródmieściu ilość miejsc parkingowych musi uwzględniać potrzeby mieszkaniowe i ogólnomiejskie. Ogólnodostępne parkingi dla samochodów ciężarowych sytuować należy na obrzeżach miasta.

W ramach organizacji ruchu dla poszczególnych tras i rejonów miasta można dopuścić parkowanie na jezdniach lub w pasie drogowym z zachowaniem wymogów wynikających ze sprawności ruchu i zaleceń wytycznych „Projektowanie ulic”.

12.2. Rozwój sieci elektroenergetycznej.

Dla zapewnienia właściwych standardów zaopatrzenia w energię elektryczną niezbędna jest reelektryfikacja terenów wsi, oraz modernizacja i budowa stacji transformatorowych średniego napięcia 15/0,4 kV.

Liczba 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 roku „Prawo energetyczne” (Dz. U. Nr 54) poz. 348 przedsiębiorstwa energetyczne mają obowiązek zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym przyłączy odbiorców, pod warunkiem że sieci te przewidywane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dla sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć należy zachować strefy ochronne wodne od zabudowy:

- 22,50 m od linii wysokiego napięcia 200 kV,
- 14,50 m od linii wysokiego napięcia 110 kV,

- 7,50 m od linii średniego napięcia 15 kV.

Dla linii energetycznych nadal należy uwzględniać obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż linii o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. nie wykluczają w dalekiej przyszłości, ewentualnej przebudowy istniejącej linii 220 kV na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową przy zachowaniu istniejącej szerokości obszaru ograniczonego użytkowania.

12.3. Kierunki rozwoju sieci gazowej.

Podstawę gazyfikacji miasta i gminy Czempin stanowi zatwierdzona w marcu 1997 roku „Koncepcja programowa gazyfikacji miasta i gminy Czempin”.

Zgodnie z w/w opracowaniem przewiduje się:

- doprowadzenie gazu do gminy poprzez budowę gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 100 mm zasilającego projektowane dwie stacje redukcyjno-pomiarowe: w rejonie Czempinia o przepustowości $Q = 7000 \text{ m}^3/\text{h}$ i w Jarogniewicach o przepustowości $Q = 6000 \text{ m}^3/\text{h}$,
- rozprowadzenie gazu po terenie całej gminy siecią gazową średnioprężną i zastosowanie indywidualnych reduktorów ciśnienia.

Przewidywane zapotrzebowanie gazu dla miasta i gminy Czempin wynosi 38,6 mln m^3/rok i 12,6 tys. m^3/h .

Zabezpieczy to dostawy gazu do wszystkich miejscowości gminy i zaspokoi w pełni potrzeby grzewcze dla wszystkich potencjalnych odbiorców gazu.

Wyznaczony w zmianie studium z 2014 r. obszar i teren górniczy (PG) oraz wprowadzone udokumentowane złoża gazu ziemnego „Borowo” do studium pozwolą na eksploatację tego złoża, rozbudowę sieci gazowej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy Czempin możliwości dostaw gazu po konkurencyjnych cenach.

Gazociągi wysokiego ciśnienia oraz stacje redukcyjne wprowadzają pewne ograniczenia w lokalizacji nowych obiektów terenowych.

Obiekty terenowe można lokalizować (w zależności od ich rodzaju), w odległościach od zewnętrznej ścianki gazociągu wysokiego ciśnienia, oraz od terenu stacji redukcyjnej określonych w ~~Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139/95 poz 686)~~ *rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 640).*

~~Przykładowo zgodnie z w/w Rozporządzeniem odległości podstawowe od gazociągów wysokiego ciśnienia Dn 150 liczone od zewnętrznej ścianki gazociągu wynoszą:~~

- ~~— dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie (od linii zwartej zabudowy) 25 m,~~
- ~~— dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej (od rzutu budynku) 20 m,~~
- ~~— dla obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu zakładu) 25 m,~~
- ~~— budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (od granicy terenu) 35 m.~~

W rozpatrywanym rejonie rozprowadzany jest gaz ziemny zaazotowany podgrupy Lw wg Polskiej Normy PN-C-04750:2002 „Paliwa gazowe. Kwalifikacja, oznaczenia i wymagania” o wartości opałowej 27,0 MJ/m³n”.

~~W stosunku do sieci gazowej rozdzielczej obowiązują odległości bezpieczne określone w cytowanym w/w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139/95) poz 686).~~

~~Podstawowa odległość bezpieczna dla gazociągów rozdzielczych wynosi 2 m.~~

Doprowadzenie gazu do poszczególnych miejscowości miasta i gminy Czempin uzależnione będzie od warunków efektywności ekonomicznej gazyfikacji, które będą określone w przypadku wystąpienia podmiotów z wnioskiem o podłączenie do sieci gazowej.

Należy zaznaczyć, że obecnie zaistniały nowe uwarunkowania, które mogą zweryfikować przyjmowane dotychczas rozwiązania odnośnie ewentualnej gazyfikacji miasta i gminy Czempin. *Są to odkryte złoża gazu ziemnego w rejonie Kościana, tj. „Brońsko”, „Kościan S” i Podziemny Magazyn Gazu „Bonikowo” zlokalizowany w złożu gazu ziemnego „Bonikowo”. Eksploatacją powyższych złóż zajmuje się Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze. Ponadto eksploatacja udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo” również pozwoli na rozbudowę sieci gazowej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy Czempin możliwości dostaw gazu.*

12.4. Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej.

Zaopatrzenie w wodę.

Miasto Czempin.

Miasto Czempin docelowo będzie korzystało tylko z ujęcia wody zlokalizowanego przy ulicy Kolejowej o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii „B” w wysokości $Q_e = 108,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Istniejące natomiast ujęcie wody przy ulicy Borowo z czasem z uwagi na wyeksploatowanie ulegnie likwidacji.

Przewidywane zapotrzebowanie wody dla miast docelowo wyniesie $Q_{\text{h\text{sr}}} = 135,0 \text{ m}^3/\text{h}$, dla pokrycia tego zapotrzebowania wymagana będzie rozbudowa ujęcia wody o wielkość ca $27,0 \text{ m}^3/\text{h}$. W tym celu przewidziano już budowę następnej studni / w ramach pośredniej strefy ujęcia wody /, oraz rozbudowę stacji wodociągowej o nowy zestaw filtrujący oraz zbiornik wód popłucznych. Aby pokryć wahania rozbiórki wody wymagana jest realizacja zbiornika wyrównawczego.

Z uwagi na to ,że istniejące ujęcie wody posiada pośrednią strefę ochronną w ramach której nie wolno lokalizować obiektów nie posiadających sieciowego odbioru ścieków , cmentarzy i grzebielisk zwierząt, stacji paliw, magazynów nawozów sztucznych itp. należy zwrócić szczególną uwagę na jej zagospodarowanie / dotyczy to rejonu ulicy Kolejowej / oraz na zagospodarowanie jej obrzeży.

Istniejąca sieć wodociągowa o średnicach od $\emptyset 100$ do $\emptyset 300$ jest w pełni adaptowana , należy kontynuować jej rozbudowę obejmując sukcesywnie jej zasięgiem wszystkich odbiorców.

Odprowadzenie ścieków.

Obecność na północ od miasta, ujęć wody dla miasta Poznania, oraz ochrona głównej zlewni gminy, czyli zlewni strumienia Olszynka, zobowiązuje do ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, a więc do uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie miasta i gminy.

W tym celu realizowana jest w mieście sieć kanalizacji sanitarnej oraz mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków o docelowej przepustowości

$Q_d = 2\ 100,00\text{m}^3/\text{d}$. Docelowo projektuje się, że oczyszczalnia ta będzie mogła powiększyć swoją przepustowość do wielkości $2\ 700,00\ \text{m}^3/\text{d}$, co umożliwi utylizację ścieków z okolicznych wsi np. Gorzyce, Gorzyczki, Gołębin Nowy, Gołębin Stary, Tarnowo Stare, Tarnowo Nowe, Słonim, Srocko Wielkie, Piechanin, Głuchowo, Jasień, Piotrowo, Zadory, Borowo, Sierniki.

Ścieki sanitarne w mieście zostaną doprowadzone do oczyszczalni systemem kanałów grawitacyjno – pompowym gdyż, z uwagi na konfigurację terenu przewiduje się budowę 5 przepompowni ścieków na terenie miasta.

Sieć kanalizacji sanitarnej realizuje się w mieście zgodnie z „Projektem technicznym kanalizacji sanitarnej” opracowanym przez Zakład Projektowania i Usług w Kościanie z 1996 roku.

Gmina Czemiń

Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Czemiń jest zasadniczo w 100 % zwodociągowana.

Wymagane będą jedynie bieżące remonty i modernizacja urządzeń i aparatury na stacjach wodociągowych np. w Gorzyczkach wymagana jest wymiana zestawu hydroforowego oraz wymiana sieci wodociągowej np. w Gołębinie czy w Piotrowie.

Aby wyeliminować ewentualną awaryjność sieci, czy też stacji wodociągowych, oraz wyrównać w niej ciśnienie, projektuje się całą gminę połączyć w jeden system zasilania w wodę a więc połączyć Miasto Czemiń z wodociągami grupowymi Głuchowo – Jasień, Gorzyczki i Piotrowo.

Równocześnie z uwagi na zły stan techniczny, ulegnie likwidacji stacja wodociągowa w Piotrowie.

Problem dostawy wody o dobrych parametrach fizyko – chemicznych i w odpowiedniej ilości jest w Gminie Czemiń rozwiązany.

Odprowadzenie ścieków.

Gmina Czempin jest częściowo skanalizowana w oparciu o indywidualne oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w poszczególnych wsiach, oraz o istniejącą mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię w mieście Czempiniu.

Z uwagi na to, że istniejące oczyszczalnie we wsiach z czasem ulegną wyeksploatowaniu, oraz na to, że w dużej oczyszczalni łatwiej otrzymać właściwy efekt oczyszczania ścieków, oraz poprowadzić prawidłową gospodarkę osadową, i z uwagi na projektowany charakter zabudowy terenów aktywizacji gospodarczej zlokalizowanej wzdłuż tras komunikacyjnych do Czempinia, proponuje się docelowo budowę ciągów kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – pompowej skierowanej do systemu kanalizacyjnego w mieście.

W pierwszym etapie dotyczy to ciągu kanalizacyjnego Gorzyce – Gorzyczki- Gołębin Nowy – Gołębin Stary – Borowo.

Do oczyszczalni w Czempiniu docelowo będą dopływały również ścieki ze wsi Jasień, Głuchowo, Tarnowo Stare, Tarnowo Nowe, Srocko Wielkie, Piotrowo, Piotrkowice, Zadory i Piechanin.

Po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia ulegną likwidacji istniejące oczyszczalnie we wsiach. Indywidualne oczyszczalnie ścieków pozostaną we wsiach: Jarogniewice, Piechanin / do czasu realizacji kanalizacji grupowej / - przewidziane są do modernizacji.

Takie wsie jak Betkowo, Bieczyny, Donatowo, Rakówka i Sierniki z uwagi na ekstensywną zabudowę oraz małą liczbę mieszkańców przewidziane są do indywidualnego zagospodarowania ścieków sanitarnych na terenach poszczególnych gospodarstw poprzez budowę indywidualnych czyszczalni lub szczelnych zbiorników z których ścieki będą okresowo wywożone do oczyszczalni.

Podsumowanie.

W zakresie wodociągów to miasto Czempin wymaga budowy nowej studni , oraz rozbudowy stacji wodociągowej i sieci na terenach nowo zainwestowanych. W Gminie wymagane są bieżące remonty i modernizacja stacji i sieci wodociągowych, bo zasadniczo problem dostawy wody dla mieszkańców miasta i gminy jest całkowicie rozwiązany.

Ogólna tendencja do kurczenia się zasobów wody pitnej , która swym zasięgiem objęła również nasz kraj, powoduje, że musimy intensyfikować działania służące ochronie jakości i ilości wody pitnej, tak aby zapewnić przyszłym pokoleniom życie.

W gminie Czempin położono ogromny nacisk na ochronę zlewni ciek Olszynka, oraz w dalszej kolejności terenów zasobowych dla miasta Poznania poprzez istniejące i projektowane inwestycje kanalizacyjne.

13. Gospodarka odpadami.

Miejszem składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych powstających na terenie gminy Czempin będzie międzygminne wysypisko zlokalizowane w Sroczku Małym, gmina Stęszew. W 1999 roku oddano do eksploatacji nową kwaterę wysypiska, w której odpady będą składowane przez najbliższe 20 lat. Nowa kwarta ma powierzchnię 2 ha i pojemność 210.000 m³. Wysypisko śmieci spełnia wszystkie normy obowiązujące w krajach Unii Europejskiej. Samochody wjeżdżające na teren wysypiska są automatycznie ważone, natomiast przy wyjeździe mają dezynfekowane koła i podwozie. Ponadto wysypisko jest monitorowane pod względem skażenia wód gruntowych.

Wyposażenie każdego gospodarstwa czy domu oraz zaopatrzenie w kontenery na odpady większości wsi wraz z ich sukcesywnym wywożeniem na wysypisko w powinno być zasadą. Jednak cały strumień odpadów trafia niewykorzystany w jedno miejsce, które ma swoją ograniczoną pojemność i poprzez swój charakter, mimo zabezpieczeń stanowi zagrożenie dla środowiska.

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**, określa się w studium dalekosiężną polityką organizacyjną gminy i edukacyjną społeczeństwa.

Polityka gminy powinna zmierzać do sukcesywnego ograniczania deponowanych odpadów na wysypisku poprzez ich zmniejszanie u „źródła”.

Do tego potrzebne jest współdziałanie wszystkich mieszkańców gminy Czempin, 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, gdzie staną się źródłem wielu problemów (szkodliwy dla środowiska biogaz i odcieki, odory, żerowisko dla ptaków, gryzoni, wylęgarnia owadów, insektów itp.). Bioodpady winny być zagospodarowane we własnych ogrodach przydomowych lub poprzez powołaną do tego jednostkę gminy – trafić do sektora kompostowania przy wysypisku.

Po stronie gminy powinna leżeć odpowiedzialność za:

- uświadamianie społeczeństwa o zasadach segregacji oraz o ewentualnych ulgach w opłatach przy odbieraniu odpadów posegregowanych (Art. 6 ust. 6 ustawy z dn. 13.9.96), a także o zagrożeniu trującymi dioksynami, furanami i fosgenami przy spalaniu tworzyw sztucznych.
- dostarczenie odpowiednio opisanych pojemników (worków) np. makulatura (niebieski), szkło (biały lub zielony), drobny złom (czarny), plastik (żółty), ze ścisłym określeniem co można do nich wrzucać a czego nie wolno, zorganizowanie systemu zachęt dla mieszkańców, aby zastosowali się do tej metody oraz sukcesywne wg podanego harmonogramu mieszkańcom gminy odbieranie posegregowanych odpadów z posesji.

14. Kierunki rozwoju cmentarnictwa.

Ze względu na ograniczoną powierzchnię, oraz brak miejsc do chowania zmarłych na cmentarzu parafialnym w Czempiniu na rysunku studium wyznaczono nowe tereny pod lokalizację cmentarza. Dotychczasowy cmentarz planuje się powiększyć o teren sąsiednich działek, a ponadto w przyszłości wykorzystać tereny cmentarza ewangelickiego. Ponadto wobec problemu

z miejscami postojowymi dla samochodów postuluje się o utworzenie parkingu w sąsiedztwie cmentarza.

W odniesieniu do cmentarzy zlokalizowanych w Głuchowie oraz Gołębiniu Starym nie przewiduje potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod rozwój cmentarzy.

Zakłada się również, że na istniejących cmentarzach będą odbywać się nadal tradycyjne pochówki.

15. Kształtowanie przestrzeni jednostek osadniczych.

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego i kulturowego gminy Czempin stanowi o podstawach jej rozwoju. Dbalosc o lad przestrzenny, jedno z naczelnych zadan samorzadu terytorialnego, lezy w interesie mieszkancow gminy, zapewniajac im wysoką jakośc zycia w odniesieniu do warunkow przestrzennych, jak i równiez w interesie gminy jako wspólnoty i miejsca, zapewniajac jej atrakcyjnosc dla gości z zewnatrz.

Miasto Czempin ma historycznie ukszaltowany układ przestrzenny, powstaly z osady targowej z 1387 roku. Przez cale wieki byl malym rolniczym miasteczkiem. Dopiero od XVIII w. Obserwuje sie tutaj rozwój dzialalnosci rzemieślniczej. Do dalszego rozwoju przyczynila sie budowa linii kolejowej Poznan – Wroclaw w 1856 roku i do Śremu w 1885 roku. Zarowno historyczna jak i wspolczesna zabudowa osiedli mieszkaniowych, wymaga dzis przekszaltowan dla dostosowania ich do obecnych standardow jakości przestrzeni wlasciwej dla polozenia w Europie przełomu wiekow. W polityce przestrzennej rozwoju gminy nalezy dazyc do przywracania tradycyjnych watkow jego kszaltowania (zespolow urbanistycznych i zabudowy), tworzacych spójny i atrakcyjny obraz miejscowosci. Prawidlowo uformowane i zabudowane osiedle czy wieś sa identyfikowalne dla swoich mieszkancow jak i przybyszow z zewnatrz, daje dobre warunki zamieszkiwania i przebywania w nim.

Struktura przestrzenna gminy (zespolo osiedli, zespolo zabudowy przemysłowej i gospodarczej, niewielkie wiejskie jednostki osadnicze) tworzy wraz z układem przyrodniczym, specyficzny układ przestrzenny charakterystyczny dla duzych obszarowo miast cechujacych sie nizszą intensywnością zabudowy, jest to tez układ charakterystyczny dla polozenia w ramach aglomeracji miejskiej.

Główne zasady urządzania przestrzeni to:

przekształcanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej poprzez wytworzenie własnych elementów krystalizujących, stanowiących lokalne minicentra oraz zmiany w strukturze zabudowy wielorodzinnej (dogęszczanie, wytwarzanie kwartałów urbanistycznych poprzez domykanie często przypadkowych przestrzeni osiedlowych),

kształtowanie nowych zespołów zabudowy na zasadach tworzenia charakterystycznej tkanki miejskiej (kwartały z zabudową obrzeżną) 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 istniejącej wartościowej zabudowy (wysokość, trakt, formy dachów i rodzaj materiałów),

intensyfikacja zabudowy na terenach aktywności gospodarczej,

kształtowanie atrakcyjnej zabudowy usługowej i przemysłowej, która winna tworzyć także tradycyjną przestrzeń miejską (zabudowa przyuliczna, wykształcone ciągi),

kształtowanie przestrzeni otwartych zielonych parków, skwerów, bulwarów (tworzących szwy urbanistyczne - strukturyzujących przestrzeń wraz z atrakcyjnym ich urządzeniem - posadzki, mała architektura, oświetlenie, itd.).

16. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego.

Określenie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców gminy, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej gminy. Standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Standardy nie są ustaleniem przyjmowanym obligatoryjnie, wyrażają raczej wartości uśrednione i jako takie winny być dalej stosowane. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w Studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni gminy należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej,
- urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną,
- położenie względem układu komunikacyjnego,
- położenie w zdrowym środowisku,
- dostępność infrastruktury technicznej,
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej,
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług,
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy, i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy).

Gmina Czempin jest zagospodarowana w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.

Obecna gęstość zaludnienia dla całej gminy wynosi ok. 80 osób/km². Gęstość zaludnienia gminy w związku z prognozami demograficznymi będzie rosła. Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych – kształtowanie centrów usługowych opisanych w poprzednim punkcie, oraz rozwój funkcji „wolnego czasu”. Należy dążyć do rozwijania placówek usługowych na terenie gminy, oraz poprawy ich czasoprzestrzennej dostępności.

Na terenach wiejskich niezbędna jest rozbudowa infrastruktury technicznej i systemu komunikacji, oraz poprawa wizerunku estetycznego zabudowy. W zakresie infrastruktury technicznej każda jednostka osadnicza powinna być uzbrojona w podstawową sieć infrastruktury technicznej.

Dla nowych terenów rozwojowych należy bezwzględnie zapewnić pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapewnić ład przestrzenny i harmonijny i atrakcyjny ich krajobraz. Wiele z terenów rozwojowych będzie obsługiwana w zakresie usług z terenów

obecnie zagospodarowanych, ale w dalszej przyszłości należy zmierzać do realizacji funkcji usługowych zaspakajających „wyższe” potrzeby w ich ramach.

Szczególnie istotne są standardy zamieszkiwania i zagospodarowania, które można przełożyć na parametry działek i parametry zabudowy. W uchwale Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień określono podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Działki budowlane powinny mieć powierzchnie o następujących wielkościach:

a/ poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej - nie mniej niż 1 ha,

b/ na terenie wsi o elementarnym rozwoju i wsi położonych w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo obszarów - 0,5 ha,

c/ na terenach pozostałych wsi - 2 500 m², z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zorganizowaną),

d/ na terenach zabudowy mieszkaniowej (zorganizowanej) należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 600 m² dla budynków wolnostojących, 400 m² dla budynków bliźniaczych i 200 m² dla budynków szeregowych,

e/ dla zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych standardach (rezydencjonalnej) przewiduje się działki o wielkości 1500 - 2000 m² i więcej,

Obiekty mieszkalne i usługowe na terenach wiejskich oraz w historycznej części miasta winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i ich nachyleniu pod kątem 30 - 45 stopni.

Formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie.

Na działkach budowlanych - niezależnie od przeznaczenia działki - zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30 % w zabudowie intensywnej z wyjątkiem usług lokalizowanych w centralnych częściach miasta.

Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać:

1/ na wsi - dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z wyjątkiem usług, które mogą być wyższe o jedną kondygnację

2/ w mieście czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe).

17. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Stan prac nad strategią rozwoju i planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego nie pozwala jeszcze na sformułowanie i uchwalenie programu samorządowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

18. Polityka przestrzenna gminy.

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 lokalnym systemie planowania przestrzennego studium jest dokumentem, który ukierunkowuje dalszy proces planowania w gminie.

18.1. Stan opracowań planistycznych dla terenu miasta i gminy Czempień

Wykaz planów obowiązujących w gminie Czempień

Lp	Nr uchwały i data jej podjęcia	Przedmiot planu
Miejsce i data opublikowania		
1	Uchwała nr XXVIII/133/93 Rady Miejskiej Czempinia z dnia 1993.12.13 /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 1 z 1994 r./	Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Czempień.
2	Uchwała nr XXXII/153/94 Rady Miejskiej Czempinia z dnia 1994.05.24 /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 13 z 1994 r./	Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempień.
3	Uchwała nr III/13/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Czempiniu z dnia 19.06.1978 roku.	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – rejon ulicy Gruszkowej.
4	Uchwała nr V/20/94 Rady Miejskiej Czempinia z dnia 1994.10.26 /Dz. Urz. Woj. Pozn. z 1994 r./	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – ul. Wiatrakowa.

5	Uchwała nr XXVII/78/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Czempiniu z dnia 28.02.1983 r. /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 6 z 1983 r./	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – rejon Borówko Stare.
6	Uchwała nr XIX/49/81 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Czempiniu z dnia 29.09.1981 roku /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 8 z 1981 r./	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego rejon ulicy Kuczmerowicza.
7	Uchwała nr 62/XVII/77 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czempień z dnia 1977.10.06	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – ul. Słowackiego
8	Uchwała nr XX/57/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czempinia z dnia 1982.02.08 /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 3 z 1982 r./	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – rejon ulicy Malinowej
9	Uchwała nr XX/58/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czempinia z dnia 1982.02.08 /Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 3 z 1982 r./	Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Czempień – rejon ulicy Kolejowej.
10	Uchwała nr XVI/143/2000, XVI/145/2000, XVI/144/2000, XVI/134/2000, XVI/133/2000, XVI/132/2000 z dnia 23 czerwca 2000 roku Rady Miejskiej w Czempiniu	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czempień

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru miasta.

Zgodnie z art. 13. ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan sporządza się obowiązkowo dla terenów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych.

Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wykonać dla:

- 1/ terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego,
- 2/ terenów rozwoju przemysłu i rekreacji,

- 3/ terenów wskazanych na cele realizacji zadań publicznych,
- 4/ terenów, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym tych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz na których wyznaczone zostaną drogi publiczne.

Gospodarka przestrzenna w mieście i gminie winna być prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

18.2. Programy działań związanych z realizacją polityki przestrzennej

A. w zakresie ochrony środowiska:

- Przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, a w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programu ochrony i kształtowania zieleni.
- Opracowanie programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w miarę postępującej urbanizacji nowych terenów gminy, w tym: budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowa oczyszczalni ścieków; propagowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, pomoc finansowa dla indywidualnych inwestorów.
- Propagowanie idei i organizowanie segregacji odpadów i kompostowania odpadów organicznych. Rozwój zorganizowanego odbioru odpadów.
- Egzekwowanie od uciążliwych zakładów likwidacji uciążliwości z nakazem zagospodarowania zielenią granic działki.
- Opracowanie programu wprowadzania zalesień, zadrzewień i zakrzewień na terenach nieużytków rolnych, wprowadzania pasów zieleni przydrożnej, nadwodnej i śródpolnej. Kształtowanie korytarzy ekologicznych.

- Prowadzenie do udrożnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemów wód otwartych gminy, niedopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód powierzchniowych i gruntowych. Realizacja programu małej retencji.
- Prowadzenie prac restytucyjnych i pielęgnacyjnych w parkach podworskich i wiejskich – włączenie tych terenów do systemu powiązań przyrodniczo – ekologicznych gminy.
- Hamowanie procesów degradacji gleb przez czuwanie nad prawidłową strukturą pól uprawnych, łąk, zadrzewień.
- Działania na rzecz sukcesywnego wprowadzania metod rolnictwa ekologicznego: szkolenia, pokazy, wyjazdy szkoleniowe.
- Stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych. Propagowanie i prowadzenie edukacji ekologicznej, uzyskiwanie środków na cele edukacji, objęcie programem dzieci w wieku szkolnym, organizowanie spotkań.

B. W zakresie zapewnienia elementarnych potrzeb ludności dotyczących mieszkania i usług, pracy i wypoczynku:

- Przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez:
 - a) opracowanie planów miejscowych,
 - b) wykup i urządzenie niezbędnych dróg publicznych,
 - c) uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
 - d) budowa infrastruktury społecznej (oświata, zdrowie, kultura), ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju szkolnictwa średniego,
 - e) urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - f) podnoszenie estetyki zabudowy poprzez działalność doradczą i promocyjną.
- Udostępnienie terenów metodami jak wyżej pod aktywność gospodarczą.
- Modernizacja, konserwacja i rozwój gminnej sieci drogowej oraz infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie ulic.
- Działania na rzecz poprawy wyposażenia terenów osadniczych w usługi podstawowe – bytowe.
- Aktywizacja rolnictwa we wszystkich jego formach, z wykluczeniem uciążliwych dla środowiska oraz wprowadzanie dolesień jako zapoczątkowanie gospodarki leśnej.

- Udostępnienie terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu i wypoczynku, w tym urządzenie parków wiejskich oraz w mieście. Promocja gminy w tym zakresie, celem pozyskiwania inwestorów.

C. Podniesienie rangi Czempinia w systemie osadniczym

- 1/ Promocja miasta jako atrakcyjnego miejsca inwestowania.
- 2/ Przygotowanie bogatej oferty terenów dla aktywności gospodarczej oraz terenów mieszkaniowych i usługowych.
- 3/ Podjęcie działań na rzecz budowy obwodnicy drogowej miasta i podniesienia standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

18.3. Zasady organizowania i koordynowania inwestycji oraz gospodarowania terenami

Zasadniczy wpływ na efekt gospodarowania przestrzenią ma przyjęcie do ścisłego stosowania następujących zasad:

- koncentrowanie inwestycji infrastrukturalnych poszczególnych branż w jednym czasie w ramach określonego kwartału, co pozwoli na uzyskanie lepszego i szybszego efektu w zagospodarowaniu przestrzeni;
- sukcesywne dokonywanie analizy potrzeb przeprowadzania postępowań scaleniowych celem uzyskiwania poprawnej i efektywnej struktury własnościowej i przestrzennej;
- prowadzenie przez gminę aktywnej polityki tworzenia zasobu jako jednego z ważnych elementów oddziaływania na przestrzeń;
- konieczność dokonywania analizy potrzeb, w tym finansowych, w sferze publicznej, której realizacja musi być podejmowana w związku z uruchamianiem nowych terenów rozwoju przestrzennego;
- konieczność koncentrowania wysiłku inwestycyjnego i finansowego w pierwszym rzędzie na gruntach zasobowych gminy.

18.4. Monitorowanie polityki przestrzennej.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być na bieżąco monitorowany. Informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej. Celowym jest stworzenie, w niedalekiej przyszłości, systemu informacyjnego pozwalającego prowadzić tzw. monitoring zachodzących zmian w zagospodarowaniu miasta i gminy. Rzetelna i aktualna informacja na temat tych zmian pozwoli reagować Zarządowi Gminy na ewentualne zjawiska negatywne, pozwoli określić preferencje i harmonogram prac planistycznych i przedsięwzięć realizacyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym). Zapisy studium są na tyle elastyczne aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji.

18.5. Tereny rozwojowe.

W niniejszym opracowaniu wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną miasta. Rozwój miasta i wielu wsi będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach, gdzie wymieniana będzie zabudowa o niskich standardach użytkowych i złej kondycji technicznej, a także prowadzona będzie rewaloryzacja, rehabilitacja i modernizacja zabudowy historycznej a także modernizacja wartościowej zabudowy współczesnej cechującej się dobrym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Tereny te winny być jeszcze w lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej, w tym parkowania samochodów.

Tereny rozwojowe dla miasta i gminy zastały wyznaczone w dotychczas obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego – planach ogólnych miasta i gminy i w wielu uchwalonych już zmianach do tych planów, a także wyznaczone są w sporządzanych obecnie zmianach planów. Analizując opracowania planistyczne należy stwierdzić, że wielkość wyznaczanych w nich terenów wystarcza na rozwój przestrzenny praktycznie wszystkich funkcji miasta i gminy. Chłonność tych terenów zapewnia możliwości rozwojowe w perspektywie 25 – 30 lat, a w zakresie mieszkalnictwa jeszcze dłużej.

W niniejszym opracowaniu przyjęto zasadniczo wszystkie te tereny, dodając w niewielkim stopniu nowe w celu porządkowania struktur przestrzennych i ewentualnie wykorzystania w większym stopniu układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej.

Na rysunku studium, załącznik nr 2 określono zasięgi rozwojowe jednostek osadniczych – obszary zurbanizowane, które w całości stanowią podstawowe ich tereny rozwojowe. W ich ramach znajdują się tereny już zainwestowane i zagospodarowane, w których rozwój ilościowy możliwy jest tylko w niewielkim stopniu, ograniczony do wypełnienia wolnych parcel i placów (m.in. zabudowa o charakterze plombowym), przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów, ale za to, w większym stopniu umożliwiając rozwój jakościowy poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, a więc standardów zamieszkiwania, obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawę jakości i wizerunku (estetyki) środowiska przyrodniczego i kulturowego. Niezwykle istotnymi w polityce przestrzennej gminy są jednak nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych działań planistycznych, a w dalszej kolejności znacznych środków organizacyjnych i finansowych w celu przygotowania ich do realizacji.

Na rysunku określono generalne przeznaczenie terenów rozwojowych (funkcje wiodące), które oznaczono w następujący sposób:

M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowo-usługowej

MG – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowo-gospodarczej

R1 - intensywna, wielofunkcyjna zabudowa wiejska w obrębie zwartych jednostek osadniczych

R2 – ekstensywna (rozproszona) zabudowa mieszkalno-gospodarcza (zagrodowa) poza obszarami zwartych jednostek osadniczych

U – tereny usług

w tym:

Uo – usługi oświaty

Us – usługi sportu

G – tereny działalności gospodarczej (w tym przemysłu, baz i składów)

GU – tereny działalności gospodarczo-usługowej

Z – tereny zieleni

Zp – tereny zieleni (parki, skwery, zieleńce)

Zc – tereny cmentarzy

Zd - tereny ogródków działkowych

No – tereny oczyszczalni ścieków

Nu – tereny składowania nieczystości i odpadów

Eg – tereny urządzeń gazownictwa

Ee – tereny urządzeń elektroenergetycznych

Is – tereny urządzeń i obiektów specjalnych

PG – *obszar i teren górniczy - teren projektowanej eksploatacji gazu*

Tereny gruntów rolnych, łąk, lasów i wód oznaczono symbolami graficznymi (kolory).

Z uwagi na niemożność przewidzenia na etapie sporządzania studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny, poza określonymi na rysunku studium pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klasy III i wyższej). Inwestycje takie mogą obejmować obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego i ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki. W jeszcze bardziej ograniczonym zakresie może być dopuszczona także zabudowa rezydencjonalna i gospodarcza poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, w szczególności dotyczy to wielkokubaturowej zabudowy służącej gospodarce rolnej, która winna być lokalizowana poza zwartymi, atrakcyjnymi układami przestrzennymi wsi. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Istotnym w polityce przestrzennej gminy jest także określenie priorytetów realizacji zagospodarowania terenów rozwojowych pod kątem maksymalnych korzyści społecznych (interes publiczny).

ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

19. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy. Tereny objęte zmianą studium.

zmiana studium nr 1 z 2008 r.

W zmianie studium z 2008 r. wyznaczono nowe tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej z usługami. Obszar ten dotyczy miejscowości Piechanin, działka nr ewid. 206/8, o pow. 2,26. Nieruchomość ta przylega bezpośrednio do drogi gminnej i leży na południe od drogi wojewódzkiej nr 310. Obecnie teren ten jest wykorzystywany i uprawiany rolniczo. Na rysunku studium teren ten został oznaczony symbolem MU.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

Ponadto obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem MN, został wyznaczony w Bieczynach, na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 51/1 i Borowie, na części działki oznaczonej nr ewidencyjnym 121.

zmiana studium nr 3 z 2011 r.

Nowy obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami został wyznaczony w Piotrkowicach, na części działki oznaczonej nr ewidencyjnym 74/80.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin zgodnie art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

Obszar zmiany studium nr 4 z 2014 r. usytuowany jest w rejonie wsi Sierniki, w kierunku południowo-zachodnim od centrum wsi. Granica tego obszaru jest tożsama z granicami udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”.

Obecnie znajdują się tutaj pola uprawne, niewielkie fragmenty lasów (głównie z drzewami iglastymi), łąki i pastwiska. W części północnej obszaru przebiega droga powiatowa nr 32640 relacji Głuchowo – Sierniki – Bieczyny – Pecna. Cieki i zbiorniki wodne nie występują. Najbliższym ciekim wodnym jest Kanał Mosiński, przepływający w odległości ok. 500 m w kierunku zachodnim. Mniejszy fragment omawianego obszaru, położony po północnej stronie drogi

powiatowej nr 32640, usytuowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa Berlin” (w rejonie obszaru zmiany studium granica GZWP przebiega wzdłuż drogi powiatowej nr 32640).

Przedmiotowy obszar usytuowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.). Najbliżej położonym obszarem objętym ochroną jest zlokalizowany ok. 1,2 km na obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Będziewo - Bieczyny PLH300039.

Na części obszaru objętego zmianą studium, w miejscu wyznaczonego w dotychczas obowiązującym studium - terenu przeznaczonego pod pola uprawne, wyznaczono nowy teren rozwojowy - „Obszar i teren górniczy”, oznaczony symbolem PG - na którym przewiduje się eksploatację udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”. Wprowadzona zmiana studium, obejmująca wyznaczenie w rejonie wsi Sierniki „Obszaru i terenu górniczego”, pozwoli na realizację nowej funkcji związanej z eksploatacją udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”.

Eksploatacja złoża będzie możliwa pod warunkiem spełnienia przepisów, m.in. o których mowa w prawie geologicznym i górniczym, w tym dotyczących konieczności uzyskania odpowiedniej koncesji. Znajdujące się w granicach obszaru objętego zmianą studium i wyznaczone w dotychczas obowiązującym studium „tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo gospodarczej” (oznaczone na rysunku studium symbolem „R2”) oraz pozostałe tereny przeznaczone pod pola uprawne niezajęte przez nowo wyznaczony „Obszar i teren górniczy” zachowuje się bez zmian. Nie wprowadza się także zmian dotyczących innych istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego, znajdujących się w granicach obszaru zmiany studium, takich jak lasy czy drogi.

W trakcie podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności górniczej związanej z eksploatacją udokumentowanego złoża gazu ziemnego należy przestrzegać przepisów prawa, w szczególności dotyczących prac geologicznych, wydobywania kopalin ze złóż, ochrony środowiska, ochrony zdrowia ludzi, zabezpieczenia przeciwpożarowego, o których mowa m.in. w:

- a) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2011 r., Nr 163, poz. 981 ze zm.),
- b) rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego

w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. Nr 109, poz. 961 ze zm.),

- c) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie planów ruchu zakładów górniczych (Dz. U. z 2012 r., poz. 372),
- d) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 14 czerwca 2002 r. w sprawie zagrożeń naturalnych w zakładach górniczych (Dz. U. Nr 94, poz. 841 ze zm.),
- e) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232).

20. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

zmiana studium nr 1 z 2008 r., nr 2 z 2010 r., nr 3 z 2011 r.

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

- Budynki winny posiadać dachy strome, dwu- lub wielospadowe i ich nachyleniu pod kątem od 25 do 45 stopni.
- Dachy winne być kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
- Maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- Wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja, maksymalnie 5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- Należy stosować ogrodzenia ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.
- Maksymalną powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki.
- Minimalną powierzchnię biologicznie czynną (przeznaczoną pod zielen) - 30 % powierzchni działki.
- Minimalna szerokość frontu działki w wysokości 20 m,
- Minimalna powierzchnia działki 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i 700 m² dla zabudowy usługowej.
- Liczba miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 stanowisko parkingowe na mieszkanie,
- dla funkcji usługowej min. 2 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

Przed wydaniem pozwolenia na budowę ustala się konieczność zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w „sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych”.

1. Projektowana zabudowa usługowa nie może powodować uciążliwości dla sąsiadującej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oraz nie może powodować zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego, powietrza atmosferycznego, oraz z uwagi na emisję hałasu.

2. Projektowana zabudowa mieszkaniowa nie powinna znajdować się w zasięgu jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania.

3. Z uwagi na fakt, iż obszary objęte zmianą studium zlokalizowane są w obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, objętego najwyższą ochroną ONO, i w obszarach o najwyższej wartości dla produkcji rolnej, należy przestrzegać zaleceń, dotyczących ochrony środowiska gruntowo-wodnego przez zaprojektowanie na analizowanym terenie zgodnej z zasadami ochrony środowiska gospodarki wodno-ściekowej i odpadami.

4. Przy planowaniu zagospodarowania analizowanego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla analizowanego obszaru, przestrzegać należy wszystkich zaleceń zawartych w zapisach szczegółowych – ustaleniach, przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego analizowanego terenu, z uwzględnieniem projektowanych zmian w projekcie studium dla w/w terenu, mających na celu ochronę środowiska i zdrowia ludzi.

Dla całego terenu wyznaczonego w zmianie studium należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe wytyczne i możliwości zagospodarowania terenu.

Zmiana studium nr 4 z 2014 r.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi obiekty i urządzenia związane z wydobywaniem gazu ziemnego należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od dróg publicznych, linii kolejowych, budynków administracyjnych i mieszkalnych, oraz innych obiektów z otwartym ogniem niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego. Wokół zlikwidowanego odwiertu gazowego wyznacza się strefę ochronną, stosownie do ustaleń technicznego projektu likwidacji zatwierdzonego przez kierownika ruchu zakładu górniczego.

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie strefy ochronne wynoszące:

- 50,0 m od istniejących czynnych odwiertów, zgodnie z § 167 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28.06.2002 r. 'w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi'. W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Teren gminy Czempień objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie Kościan – Śrem nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001 r. – ważną do dnia 28.09.2014 r.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

21. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody.

Obszary objęte zmianą studium zlokalizowane są w obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego, objętego najwyższą ochroną ONO, i w obszarach o najwyższej wartości dla produkcji rolnej.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do ~~szambach~~ zbiorników bezodpływowych, tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Zmiana studium nr 4 z 2014 r.

Działalność górnicza prowadzona na obszarze zmiany studium z 2014 r. i związana z eksploatacją złoża gazu ziemnego „Borowo” musi być zgodna z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody. W związku z położeniem fragmentu przedmiotowego obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa Berlin” należy w sposób szczególny zadbać o to, aby realizacja inwestycji nie powodowała znaczącego negatywnego wpływu na jakość zasobów wodnych. Ewentualne ścieki powstające w wyniku eksploatacji złoża należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istniejący otwór wiertniczy „Borowo – 4” zlokalizowany jest ok. 400 m na południe od terenów zabudowy zagrodowej, znajdujących się we wsi Sierniki. Prowadzone prace geologiczne i eksploatacja gazu nie mogą powodować przekroczenia standardów akustycznych na terenach objętych ochroną akustyczną.

Ponadto otwór wiertniczy „Borowo – 4” znajduje się po stronie zawietrznej w odniesieniu do wsi Głuchowo i Sierniki (dominuje zachodni kierunek wiatru). Dzięki temu zmniejszone jest

potencjalne niebezpieczeństwo negatywnego oddziaływania toksycznych związków gazowych, które mogłyby wydostawać się w wyniku ewentualnej awarii obiektów i urządzeń górniczych.

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

Tereny objęte zmianą studium znajdują się w strefie „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej nieruchomości zabytki archeologiczne. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, prace dokumentacyjno – zabezpieczające, w przypadku zagrożenia obiektów archeologicznych i nawastrzeń kulturowych przeprowadzenie badań wykopaliskowych. Koszty prac ponosi inwestor.

Na terenie dz. nr 206/8, dz. nr 51/1 w Bieczynach, części dz. nr 121 w Borowie oraz dz. nr 74/80 w Piotrkowicach nie występują dobra kultury współczesnej.

Inwestycje realizowane na obszarze objętym zmianą studium z 2014 r., lokalizowane w granicach stanowisk archeologicznych i naruszające strukturę gruntu, muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz wskazaniem konserwatora zabytków.

23. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tereny objęte zmianą studium muszą być wyposażone w podstawową sieć infrastruktury technicznej:

- w zakresie zaopatrzenia w ciepło zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego; realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub paliwa stałe oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych; stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków w Czempiniu, poprzez projektowaną sieć

kanalizacji na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy szczególnie; do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, *ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc wskazanych przez służby gminne*, zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej; szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi firma energetyczna na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; ustala się obowiązek gromadzenia odpadów *komunalnych* z posesji w sposób zgodny z *gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi*. *Wytwarzane odpady muszą podlegać segregacji. Odpady komunalne z posesji 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 ~~gminnym~~ wojewódzkim planem gospodarki odpadami.*
- w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się docelowo zasilanie z gazociągów niskiego ciśnienia, przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
- obsługa komunikacyjna obszaru poprzez istniejącą drogę gminną, *drogę gminną i powiatową dla terenu położonego w Bieczynach i Borowie, oraz drogę wojewódzką dla terenu położonego w Piotrkowicach.*

Wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściciela sieci. Teren powinien być również wyposażony w infrastrukturę telekomunikacyjną, powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów zabudowanych w zakresie sieci telefonicznej – skablowanej, podziemnej na warunkach

określonych przez dysponenta sieci. Warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej lub rozbudowy istniejącej już infrastruktury zostaną określone po przedstawieniu szczegółowego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

Na terenie gminy Czempin znajduje się stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV/kV oraz są zlokalizowane następujące odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN – 110 kV:

- relacji Hówiec – Mosina”,
- relacji Hówiec – Kościan”.

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych należy spełnić wymogi określone w normie PN-EN 50341-1:2005 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 45 kV. Dla spełnienia wymogów dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych dla budownictwa mieszkaniowego oraz w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy wolne od zabudowy:

- dla linii WN-110 kV po 14,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie),
- dla linii SN-15 kV po 7,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie),
- dla linii nn-0,4 kV po 3 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie).

W przypadku sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy zachować wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a w szczególności w § 55 tego rozporządzenia. Budowy takich obiektów jak stacje paliw płynnych, budynków urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe, lub ze strefami zagrożonymi wybuchem mają zastosowanie odrębne przepisy, a budowa takich obiektów w pobliżu linii WN podlega odrębnym ustaleniom.

W przypadku lokalizacji obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych zaleca się wcześniejsze uzgodnienie tej lokalizacji i warunków zabudowy z właścicielem linii.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych, oraz należy rezerwować: odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn), miejsca w liniach rozgraniczających grunty, na których będzie przewidziana lokalizacja stacji

transformatorowych kubaturowych mających pozostać na majątku ENEA S.A., powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50-60 m² przygotowanych do notarialnego przejęcia przez gestora sieci.

Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej należy wyznaczyć działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Sposób realizacji i finansowania inwestycji elektroenergetycznych związanych z przyłączeniem do sieci odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne – ustawa z dnia 10.04.1997 r. Rozpoczęcie procesu przyłączania następować będzie na podstawie zgłaszanych potrzeb na podstawie wniosku o określenie warunków przyłączenia. Realizacja inwestycji elektroenergetycznych związanych z przyłączeniem do sieci uwarunkowana będzie zawarciem umów o przyłączenie do sieci zapewniających ekonomiczny zwrot ponoszonych nakładów.

Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów.

24. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.

Od momentu zatwierdzenia dotychczas obowiązującego dokumentu studium w 2001r., jego ustalenia uległy częściowej dezaktualizacji. Na omawianym terenie nie wystąpiło zapotrzebowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami dotychczasowego studium. W związku z rozwojem miejscowości Czempiń i Piechanin niezbędne stało się wyznaczenie nowych terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego z usługami.

W kolejnej zmianie studium dokonano powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowanego w Bieczynach na działce nr 51/1 i Borowie na części działki nr 121, oraz terenu mieszkaniowo-usługowego w Piotrkowicach.

W zmianie studium z 2014 r. wyznaczono nowy teren rozwojowy - określony na rysunku zmiany studium „Obszar i teren górniczy”, oznaczony symbolem PG - na którym przewiduje się

eksploatację udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”. Wprowadzona zmiana studium, obejmująca wyznaczenie w rejonie wsi Sierniki „Obszaru i terenu górniczego”, pozwoli na realizację nowej funkcji związanej z eksploatacją udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo”.