

**UCHWAŁA NR XXVII/174/2026
RADY GMINY CHRZYPSCO WIELKIE**

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

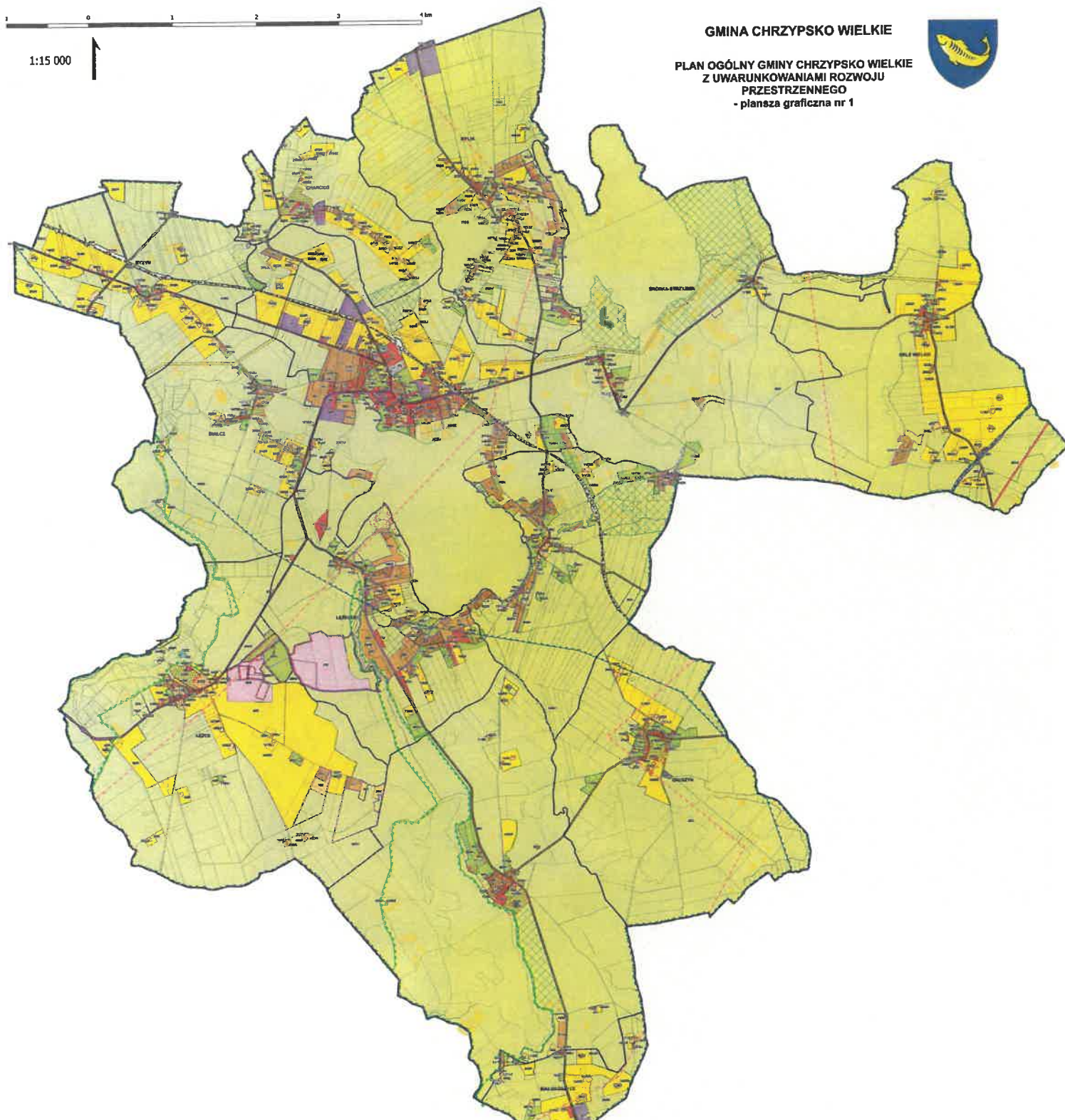
w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

- § 1. 1** Uchwala się plan ogólny gminy Chrzypsko Wielkie, zwany dalej „Planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy Chrzypsko Wielkie w jego granicach administracyjnych.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik do uchwały – Plan ogólny w postaci danych przestrzennych – gml.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Banaszkiewicz
Paweł Banaszkiewicz



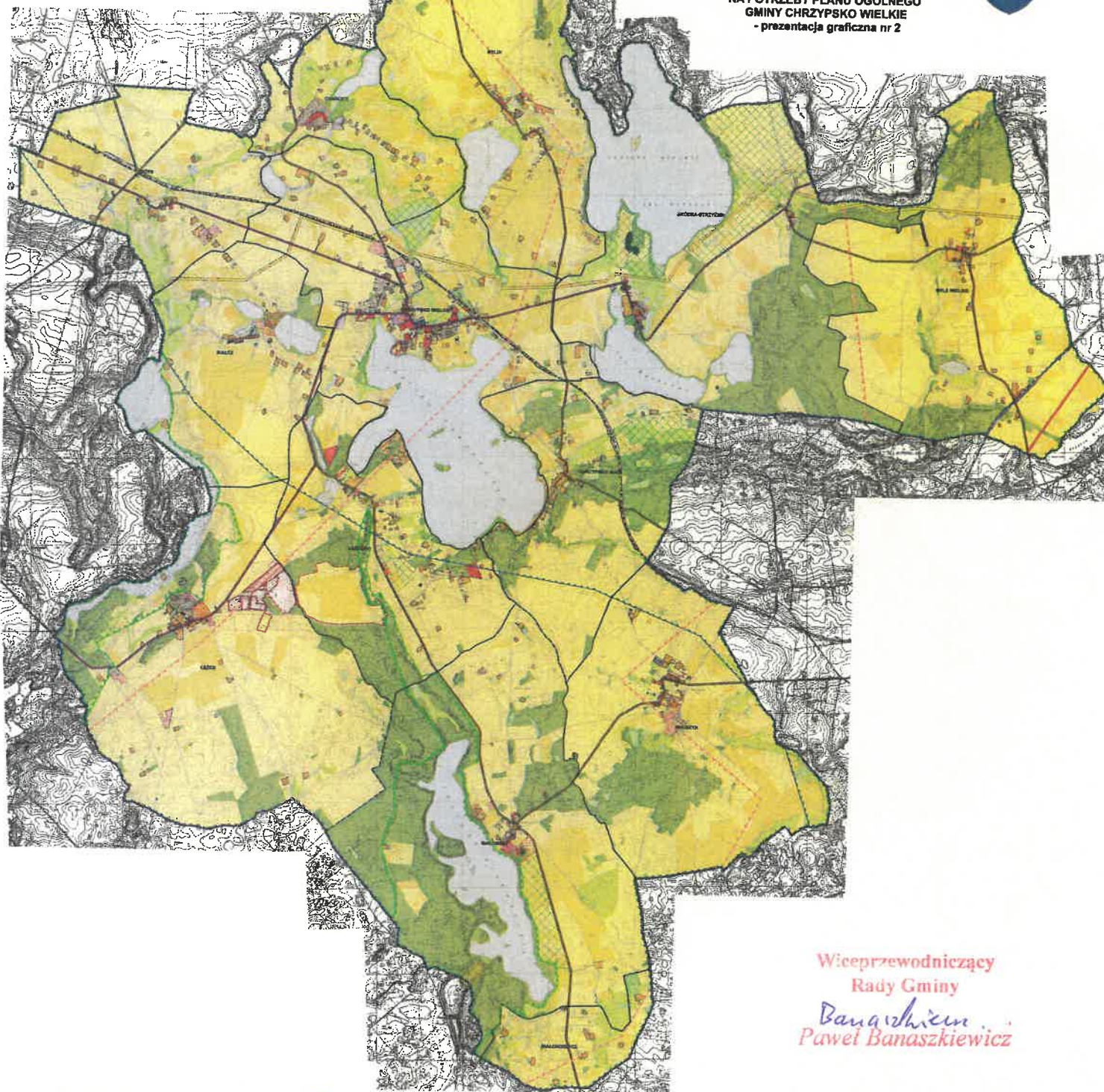
Wiceprzewodniczący
Rady Gminy
Banaszkiewicz
Paweł Banaszkiewicz



1:15 000

GMINA CHRZYPKO WIELKIE

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
NA POTRZEBY PLANU OGÓLNEGO
GMINY CHRZYPKO WIELKIE
- prezentacja graficzna nr 2



Wiceprzewodniczący
Rady Gminy
Banaszkiewicz
Paweł Banaszkiewicz

1. GRANICE ADMINISTRACYJNE

GRANICA GMINY CHRZYPKO WIELKIE
GRANICE ODRĘBÓW

2. WALORY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE

POWIĄZANIE PRZYRODY Z WIELKĄ (OZNAČENIE DRZEWIA)
GRANICA SPECJALNYCH OBSZARÓW OCHRONY NATURA 2000
"PUSZCZA NOTECZNA" PL2000016
GRANICA SPECJALNYCH OBSZARÓW OCHRONY NATURA 2000
"OSTĘP MIEŻDZYCHODZKO - BERAŃCOWSKA" PL2000032
GRANICA BERAŃCOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "JEZIORA PRZECZEWSKIE
I DOLINA GIBY"
GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 148
BUDZISZCZYN, JEZIORO BYTYNIECKIE - WYKŁAD - TRZECIE
OBSZARY O WYSOKICH WALORACH PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWYCH
PUNKT WIDOKOWY

3. ZŁOŻA SUROWCÓW, ODWIERTY, OBSZARY, TERENY GÓRNICZE

ZŁOŻA BUDOWNICZWA NATURALNYCH

KWADRANTY NATURALNE - PIAKÓ I ZWIET

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

TERENY GÓRNICZE

OBSZARY GÓRNICZE

ODWIERTY

ODWIERTY ZŁYKOWANE

STREFA OCHRONNA OD ODWIERTÓW ZŁYKOWANYCH

4. WALORY KULTUROWE

OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTÓW
OBIEKTY WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTÓW
OBSZARY WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTÓW
OBIEKTY LINIOWE WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTÓW
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTÓW
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

5. KOMUNIKACJA DROGOWA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

KOMUNIKACJA DROGOWA
DROGI WYKŁADOWE
DROGI POWATOWE
LINIA KOLEJOWA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
PŁASZCZYZNA OCHRONY FUNKCYJNEJ I LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
WYKŁADOWE NAPIĘCIA 110 kV
GAZODRĄŻ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 250 RELACJA UPATKOWO - WROKNO
STREFA KONTROLIOWANA GAZODRĄŻU DN 250 RELACJA
UPATKOWO - WROKNO

KOMUNALNA OCHRONA ŚRODKÓW

KOMUNALNE UŁĘCIA WODY

6. TERENY ZAMKWIĘTE

TERENY ZAMKWIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

7. UŻYTKOWANIE TERENU

LAS
LĄG
TERENY ZAGRODOWE I ZAKRZEWIONE
PASTWISKA
SADY
NIEUŻYTKU
UŻYTKU KOPALNE
WODY POWIERZCHNIOWE (BUDOWY)
WODY NA GRUNTACH ROLNYCH
TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW I - II
TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW III-IV

8. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOCELOWEJ
MIESZKANOWO-BUDOWLANEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ (UBUDOWEJ)

TERENY ZABUDOWY UŚLUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I UŚLUGOWEJ

TERENY SPORTU I REKREACJI

TERENY UŚLUG TURYSTYCZNYCH

TERENY PARKÓW I ZIELENI

CIEMNIARZE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

GARAGE, BUDYNKI OŚRODKOWE, PLACE

TERENY OBRÓBKI PRODUKTÓW W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH
HODOWLIACH OŚRODKACH I DRUGICH GOSPODARSTWACH
RYBACZYCH, TERENY ZABUDOWY UŚLUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ
TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

TERENY GOSPODARSTWA I WYDOBYCZA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

dotycząca projektu: planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie

Opracowanie:

mgr Magdalena Kalinowska



pracownia
urbanistyczna
p l a n 2 1
ul. Pniewska 8 60-446
P o z n a ń
tel. +48 66 669 585
mka.kalinowska@plan21.pl
w w w . p l a n 2 1 . p l



Poznań 2026

Spis treści	
Oświadczenie zespołu autorskiego	3
1. Wprowadzenie	4
1.1 Podstawy formalno-prawne	4
1.2 Cel i zakres merytoryczny opracowania	4
1.3 Wykorzystane materiały i metody pracy	6
1.4 Położenie obszaru objętego opracowaniem i jego użytkowanie	9
1.5 Ustalenia projektu planu ogólnego, jego cele i powiązania z innymi dokumentami ..	9
2. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska na obszarze objętym projektem planu oraz potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektu	13
2.1 Położenie fizyczno-geograficzne.....	13
2.2 Budowa geologiczna, warunki glebowe i surowce mineralne	13
2.3 Wody powierzchniowe i podziemne	14
2.4 Warunki klimatyczne	14
2.5 Roślinność i świat zwierzęcy	18
2.6 Stan jakości powietrza i klimatu akustycznego	19
2.7 Obiekty i obszary chronione	20
2.10 Potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizacji projektu planu ogólnego.....	22
3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu oraz określenie i ocena skutków dla środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu ogólnego.....	23
3.1 Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne i klimat	23
3.2 Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	25
3.3 Oddziaływanie na powierzchnię terenu, gleby i zasoby naturalne	29
3.4 Oddziaływanie na krajobraz	30
3.5 Oddziaływanie na klimat akustyczny i promieniowanie pól elektromagnetycznych..	31
3.6 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy, obszary chronione, w szczególności obszary Natura 2000	33
3.7 Oddziaływanie na zdrowie ludzi i dziedzictwo kulturowe	41
3.8 Oddziaływanie na dobra materialne	41
3.9 Ryzyko wystąpienia poważnych awarii, bezpieczeństwa mienia	41
4. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych i ustaleń zawartych w projekcie planu	47
4.1 Zgodność projektu z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi	47
4.2 Zgodność z obowiązującymi przepisami prawa	47
4.3 Cele ochrony środowiska ustawione na szczeblu krajowym, międzynarodowym i wspólnotowym	47
4.4 Ochrona różnorodności biologicznej oraz zapobieganie zagrożeniom środowiska, w tym zdrowia ludzi i zwierząt	52
5. Informacje końcowe	53
5.1 Zalecenia dotyczące możliwości wprowadzenia rozwiązań alternatywnych bądź eliminujących i ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji ustaleń projektu planu	53
5.2 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	53
5.3 Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko	54
6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	55

Oświadczenie zespołu autorskiego

Data sporządzenia niniejszej Prognozy: Poznań, 25.05.2026 r.

Autor: mgr Magdalena Kalinowska

Poznań, 25.05.2026 r.

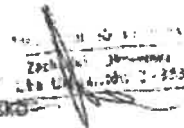
OŚWIADCZENIE ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2023 poz. 1094 ze zm.) zespół autorów, w tym kierujący tym zespołem oświadcza, że spełnia wymagania o których mowa w art. 74a ust. 2.

Zespół autorski niżej wymieniony jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Zespół autorski

Główny projektant
mgr Magdalena Kalinowska

1. Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie.

Plan ogólny sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIX/418/2024 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie.

1.1 Podstawy formalno-prawne

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego gminy wynika z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 poz. 1112 ze zm.).

Organ opracowujący projekt planu ogólnego bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie organów, a także rozpatruje uwagi i wnioski zgłaszane z udziałem społeczeństwa.

1.2 Cel i zakres merytoryczny opracowania

Prognoza oddziaływania na środowisko:

1) zawiera:

- a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym,
- f) oświadczenie autora, a w przypadku, gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy,
- g) datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku, gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów;

2) określa, analizuje i ocenia:

- a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- c) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- d) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na:

- różnorodność biologiczną,
- ludzi,
- zwierzęta,
- rośliny,
- wodę,
- powietrze,
- powierzchnię ziemi,
- krajobraz,
- klimat,
- zasoby naturalne,
- zabytki,
- dobra materialne

z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

3) przedstawia:

- a) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,

- b) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Odpowiednio do wymogu art. 53 ww. ustawy zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie został uzgodniony z właściwymi organami – Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo nr WOO-III.411.217.2024.AM.1 z dnia 22.07.2024 r.) i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie (pismo nr ON- NS.9011.3.6.2024 z dnia 16.07.2024 r.).

1.3 Wykorzystane materiały i metody pracy

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o istniejącą literaturę naukową, dostępne materiały tematyczne Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie, akty prawne oraz wizję lokalną. Na podstawie zebranych informacji oceniono potencjalne zagrożenie środowiska związane z realizacją ustaleń planu ogólnego, wskazano ewentualne negatywne i niepożądane konsekwencje z tego wynikające oraz zaproponowano sposoby i metody ich minimalizowania.

Podczas sporządzania prognozy wykorzystano wiele pozycji literatury naukowej. Do najważniejszych z nich zalicza się:

- Fizjografia urbanistyczna, A. Szponar, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003,
- Geografia regionalna Polski, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003,
- Klimatologia ogólna, W. Okołowicz, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1969,
- Meteorologia i klimatologia dla rolników, R. Gumiński, Warszawa 1954.

Aby w pełni stwierdzić czy oceniany dokument zawiera elementy zapewniające ochronę środowiska kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, przy opracowywaniu prognozy wykorzystano szereg dokumentów strategicznych, szczególnie regionalnego i krajowego, odnoszących się bezpośrednio, jak i pośrednio do ochrony środowiska, przyrody oraz zdrowia i życia ludzi. Posłużono się również materiałami, które są zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. Były to m.in.:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania);
- Strategia Rozwoju Gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2023-2030;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2024, WIOŚ, Poznań,
- Program ochrony środowiska dla województwa Wielkopolskiego do roku 2030,
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

Inne źródła:

- chrzypskowielkie.e-mapa.net
- crfop.gdos.gov.pl
- karty.apgw.gov.pl
- chrzypsko.pl
- zpkww.pl

Wykorzystano również następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538);
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 poz. 1112);
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54 ze zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292 ze zm.);

- ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. 2025 poz. 567);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2024 poz. 82);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087 ze zm.);
- ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz.U. 2024 poz. 416);
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2024 poz. 339);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587 ze zm.);
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2024 poz. 757).
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. 2019 poz. 1839);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. 2014 poz. 112);
- rozporządzenie Ministra Środowiska dnia 1 października 2012 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2012 poz. 1109);
- rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. 2019 poz. 2448).

Posłużono się także mapą topograficzną (1:10 000), sozologiczną (1:50 000) oraz hydrograficzną (1:50 000) gminy Chrzypsko Wielkie oraz ortofotomapą terenu planowanej inwestycji. Ponadto korzystano z bazy danych hydrogeologicznych.

Przy sporządzaniu prognozy zastosowano metodę indukcyjno-dedukcyjną, polegającą na analizie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i łączeniu w całość posiadanych informacji o mechanizmach funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Przy określaniu potencjalnych skutków realizacji zapisów projektu planu wykorzystano wiedzę o funkcjonowaniu środowiska. Szczególnie przydatna była wówczas metoda porównawcza.

1.4 Położenie obszaru objętego opracowaniem i jego użytkowanie

Gmina Chrzypsko Wielkie położona jest w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkim. Powierzchnia gminy wynosi 84,33 km². Gmina Chrzypsko Wielkie sąsiaduje z gminami: Sieraków, Kwilcz, Pniewy i Wronki.

1.5 Ustalenia projektu planu ogólnego, jego cele i powiązania z innymi dokumentami

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy. Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym gminy Chrzypsko Wielkie określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy,

maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, a także wskaźników istniejącej zabudowy tak by zachować spójność przestrzenną w granicach gminy. Tereny istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uniemożliwić budowę kolejnego budynku mieszkalnego.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych, ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania i zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie, a także realizacja założonej polityki przestrzennej gminy. W związku z polityką przestrzenną gminy oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz określono przeznaczenie terenów istniejących oraz nowo wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada

2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

W planie ogólnym gminy Chrzypsko Wielkie ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnicze,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - i, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - f wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z art. 13a, ust. 5, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026, poz. 538) plan ogólny w zakresie: stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plan ogólny stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie, zapisy planu ogólnego

jako dokumentu wyrażającego politykę przestrzenną szczebla lokalnego muszą być zgodne z polityką przestrzenną prowadzoną na szczeblu wojewódzkim, a ta z krajową polityką przestrzenną. Plan ogólny jako dokument niższego rzędu, powinien uwzględniać cele i kierunki rozwoju Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021). Projekt planu ogólnego w zakresie, który obejmuje jest dostosowany do powyższego dokumentu poprzez uwzględnienie m.in. przebiegu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapisów dotyczących ochrony środowiska, kierunków rozwoju osadnictwa.

2. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska na obszarze objętym projektem planu oraz potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektu

2.1 Położenie fizyczno-geograficzne

Gmina Chrzypsko Wielkie skomunikowana jest z siedzibą województwa, powiatu oraz gminami ościennymi poprzez układ dróg wojewódzkich (nr 133, 182, 186) oraz powiatowych, znajdujących się w zróżnicowanym stanie technicznym. Przez teren gminy Chrzypsko Wielkie przebiega nieczynna linia kolejowa nr 368.

Wg podziału geomorfologicznego Niziny Wielkopolskiej (B. Krygowski, 1956) gmina Chrzypsko Wielkie leży na Wysoczyźnie Poznańskiej (VIII), w subregionie Pagórków Międzyrzecko – Pniewskich (1). Teren jest urozmaicony pod względem geomorfologicznym. Część północną tworzą doliny rynnowe o płaskim dnie okalające fragmenty wysoczyzny morenowej płaskiej oraz pagórków moreny czołowej. Część południową tworzy wysoczyzna morenowa pagórkowata z wyraźnie zaznaczoną krawędzią o przebiegu równoleżnikowym, a w części wschodniej o przebiegu północnym. Na południe od miejscowości Łężce znajdują się fragmenty pagórków moreny czołowej. Na zachód od jeziora Białokoskiego oraz jeziora Orliczko (poza granicami gminy) występują fragmenty równin sandrowych.

2.2 Budowa geologiczna, warunki glebowe i surowce mineralne

Na obszarach wysoczyznowych od powierzchni zalegają utwory piaszczysto - gliniaste pod nimi piaski i żwiry rzeczno – lodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego. Głębsze podłoże stanowią gliny zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego. Na wschód od jezior: Wielkiego, Kuchennego i Chrzypskiego znaczne powierzchnie zajmują piaski i żwiry wodnolodowcowe (sandrowe). W obniżeniach dolinnych występują piaski rzeczne, piaski humusowe oraz namuły, torfy, piaski mułki i łył jeziorne.

Na terenie gminy występują złoża, tereny i obszary górnicze przedstawione w poniższych tabelach.

Tab. 1 Złoża występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA ZŁOŻA	NUMER ZŁOŻA	RODZAJ ZŁOŻA
1.	Łężce III – pole I	17244	PIASKI I ŻWIRY
2.	Łężce III – pole II	17244	PIASKI I ŻWIRY
3.	Łężce I	8468	PIASKI I ŻWIRY
4.	Łężce II – pole I	9178	PIASKI I ŻWIRY
5.	Łężce II – pole II	9178	PIASKI I ŻWIRY
6.	Łężce	6201	PIASKI I ŻWIRY
7.	Łężce DS	20600	PIASKI I ŻWIRY

8.	Łęczeczki MŁ	19790	PIASKI I ŻWIRY
----	--------------	-------	----------------

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

Tab. 2 Tereny górnicze występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA	NUMER ZŁOŻA
1.	Łęże III Pole II	17244

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

Tab. 3 Obszary górnicze występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA	NUMER ZŁOŻA
1.	Łęże III Pole II	17244

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty: Chrzypsko – 1 (obręb Mylin), Chrzypsko – 2 (obręb Ryżyn), Chrzypsko – 3 (obręb Ryżyn) i Gnuszyn - 1 (obręb Gnuszyn). Zlikwidowane odwierty Chrzypsko – 2, – 3 to odwierty niezamierzone. Powyższe zlikwidowane odwierty stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefę ochronną o promieniu:

- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów; Chrzypsko – 1, - 2, Gnuszyn – 1,
- 50 m wokół częściowo zlikwidowanego odwiertu Chrzypsko – 3.

zgodnie z projektem likwidacji odwiertu na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812).

Teren gminy Chrzypsko Wielkie objęty jest koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie - ważną do dnia 24.10.2047 r.

2.3 Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Gmina Chrzypsko Wielkie leży w regionie wodnym Warty. Główne ciekі na terenie gminy Chrzypsko Wielkie to:

- Oszczernica wypływa z jeziora Lubocześnica, gm, Pniewy, a uchodzi do Warty powyżej Sierakowa. W granicach gminy przepływa przez jezioro Chrzypskie i Białcz Wielki;

- Mianka bierze początek na południe od miejscowości Niemierzewo, gm. Kwilcz, przepływa przez jezioro Białokoskie i uchodzi do jeziora Chrzypskiego;
- Szczanica (Struga Binińska) wypływa z jeziora Skrzynka na terenie gminy Pniewy. W granicach gminy Chrzypsko Wielkie przepływa przez jeziora: Wielkie, Radziszewskie, Charcickie i uchodzi do Osiecznicy.
- Dopływ z Kwilcza bierze początek na południe od Kwilcza, płynie wschodnią granicą gminy Chrzypsko Wielkie i uchodzi do jeziora Białcz Wielki.

Gminę Chrzypsko Wielkie cechuje wysoka jeziorność - 10,6%. Gmina Chrzypsko Wielkie leży w granicach trzech JCWP rzecznych:

- Osiecznica (Oszczynica), kod: RW600018187499), w granicach której leży niemal cała gmina, to JCWP silnie zmieniona część wód o złym stanie. Jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych, którymi są: dobry potencjał ekologiczny i stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylen(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2019-2024 na podstawie monitoringu - tabela” dla JCWP określono słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Ogólna ocena to zły stan wód (2024 r.).
- Warta od Samy do Kamionki (kod: RW60001218759), w granicach której leży niewielki fragment w północnej części gminy (około 12 ha). Jest to JCWP silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych, którymi są: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Warta w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Warta w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz dobry stan chemiczny. Zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2019-2024 na podstawie monitoringu - tabela” dla JCWP określono słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Ogólna ocena to zły stan wód (2024 r.).
- Czarna Woda do Dopływu spod Chudobczyc (kod: RW60001018787219), w granicach której leży fragment południowej części gminy (około 9 ha). Jest to JCWP naturalna o złym stanie. Jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych,

którymi są: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylene(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2019-2024 na podstawie monitoringu - tabela” dla JCWP określono słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Ogólna ocena to zły stan wód (2024 r.).

Wody podziemne

Głębokość zalegania zwierciadła pierwszego poziomu wód podziemnych nawiązuje do morfologii terenu. Płytkim zaleganiem (0-2 m p.p.t.) charakteryzują się doliny cieków oraz otoczenie jezior. Na obszarach wyniesionych wody zalegają głębiej; na wzniesienia głębokość ta przekracza nawet 10 m p.p.t.

Północno – wschodnia część gminy leży w granicach Subzbiornika Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel. Jest to GZWP – 146 (Pg/Ng) udokumentowany. Nie wyznaczono dla zbiornika obszaru ochronnego. Jest to zbiornik bardzo mało podatny na degradację.

Obszar gminy znajduje się w Jednolitych Częściach Wód Podziemnych (JCWPd) nr:

- 41 (GW600041):

Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym oraz niezagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Obrzycko nr MONBADA 547 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych;

- 59 (GW600059):

Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym

oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Grodzisk Wielkopolski nr MONBADA 1273 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych.

Na obszarze gminy znajdują się 3 komunalne ujęcia wód (Białcz, Orle Wielkie, Chrzypsko Wielkie) objęte strefą ochrony bezpośredniej.

2.4 Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza teren opracowania leży w obrębie regionu śląsko-wielkopolskiego, reprezentującego obszar przewagi wpływów oceanicznych. Amplitudy temperatur są mniejsze niż średnie w Polsce, wiosna wczesna i ciepła, długie lato, zima łagodna i krótka z nietrwałą pokrywą śnieżną.

Wilgotność względna powietrza kształtuje się podobnie jak na obszarze całego kraju; wartości najwyższe notuje się w okresie od października do stycznia (84-88%), minimum przypada na czerwiec i lipiec (72-74%). Jeśli chodzi o zachmurzenie, to najwyższe wartości notuje się również w okresie jesienno – zimowym a najniższe we wrześniu i czerwcu.

Opady kształtują się nieco poniżej średniej krajowej. Roczna suma opadów wynosi około 550 mm. Podobnie jak na terenie całego kraju przeważają wiatry zachodnie. Najrzadziej występują wiatry północne i północno – wschodnie. Prędkości wiatrów są zróżnicowane, największe charakteryzują wiatry zachodnie, najmniejsze wiatry południowo – wschodnie.

Na charakter klimatu lokalnego na terenie gminy wpływa rzeźba terenu, sposób jego użytkowania, obecność wód, charakter szaty roślinnej. Obszary wyniesione charakteryzują się wyrównanymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, małą wilgotnością i korzystną wymianą powietrza. Są zatem korzystne zarówno dla użytkowania rolniczego jak i dla osadnictwa. Ciągi dolinne są miejscami gromadzenia i przemieszczania się mas chłodnego powietrza, charakteryzują się większą wilgotnością powietrza, niższymi temperaturami minimalnymi, skłonnością do mgieł i inwersji temperatur.

Tereny zalesione charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi o zmniejszonych dobowych wahaniach i nieco gorszymi warunkami solarnymi z uwagi na zacienienie.

Tendencje zmian klimatycznych w skali globalnej, to wzrost temperatury oraz częstotliwość i nasilenie zjawisk ekstremalnych. Ocieplanie spowodowane jest przede wszystkim zwiększającą się ilością gazów cieplarnianych wytwarzanych przez człowieka.

2.5 Roślinność i świat zwierzęcy

Gminę Chrzypsko Wielkie cechuje znaczna różnorodność ekosystemów. Ponad 17% ogólnej powierzchni gminy stanowią grunty leśne i zadrzewione. Większe kompleksy leśne występują w północno-wschodniej części gminy. Przeważają tu siedliska boru mieszanego świeżego z niewielkim udziałem lasu mieszanego świeżego. Kolejne skupisko obszarów leśnych występuje w południowej części gminy, po zachodniej stronie Jeziora Białokoskiego. Dominują siedliska boru lub lasu mieszanego świeżego. Część lasów na terenie gminy, będących we władaniu Nadleśnictwa Sieraków, to lasy ochronne. Poza lasami kształtującymi walory biotyczne terenu, niezwykle cenne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska przyrodniczego są zbiorowiska zaroślowe. Są to: wikliny nadrzeczne, zarośla śródpolne (tarninowo – głogowe, występujące na miedzach, skarpach dróg, obrzeżach lasów).

Wśród ekosystemów nieleśnych można wydzielić zbiorowiska naturalne oraz zbiorowiska pochodzenia antropogenicznego. Zbiorowiska naturalne to głównie zespoły roślinności wodnej, błotnej i szuwarowej występującej w części brzegowej jezior, stawów i oczek wodnych, oraz w dolinach rzecznych. Ważną rolę pełnią mokradła. Retencjonują i oczyszczają wodę, przeciwdziałają powodziom, zapobiegają pożarom i mają niewymierne znaczenie ekologiczne tworząc jedyne z najbardziej produktywnych ekosystemów na świecie, wraz z ich zespołami roślinnymi i zwierzęcymi. Pełnią też niezwykle ważną rolę w regulowaniu klimatu. Występują w postaci zbiorowisk łąk wilgotnych oraz sporadycznie młaków niskoturzycowych torfowisk niskich.

Zbiorowiska nieleśne pochodzenia antropogenicznego zawdzięczają swe istnienie działalności człowieka. Należą do nich zbiorowiska półnaturalne i zbiorowiska synantropijne. Zbiorowiska synantropijne to głównie chwasty, których istnienie uzależnione jest ściśle od zabiegów agrotechnicznych. Zbiorowiska półnaturalne reprezentowane są głównie przez użytki zielone tworzące zbiorowiska darniowe z przewagą roślinności trawiastej o dużym zwarcu.

Osobną grupę stanowi zieleń urządzona, do której można zaliczyć: parki wiejskie, zieleń cmentarną oraz zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Rola zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jest wielokierunkowa. Najogólniej można ją określić jako regulacyjną w funkcjonowaniu krajobrazu zarówno w odniesieniu do procesów fizycznych, chemicznych jak i biologicznych. Zadrzewienia wpływają na zmniejszenie prędkości wiatru, zmniejszenie

parowania, zwiększenie pojemności wodnej gleb, zmniejszenie dobowej amplitudy temperatury.

Z szatą roślinną nierozzerwalnie jest związana fauna typowa dla terenów nizinnych. Zróżnicowany charakter siedlisk na terenie gminy Chrzypsko Wielkie sprzyja różnorodności gatunków fauny. Puszcza Notecka to obszar ważny dla ptaków (P. Wylegała, S. Kuźniak, P. T. Dolata 2008). Liczne jeziora są miejscem koncentracji ptaków w czasie migracji. Na szczególną uwagę zasługuje jezioro Chrzypskie, na którym znajduje się noclegowisko gęsi zbożowych i białoczelnych gromadzące do 25 000 osobników.

Omawiany obszar zalicza się do ekosystemów o złożonej strukturze i bogatej różnorodności biologicznej, co spowodowało objęcie tego terenu ochroną prawną.

W obrębie gminy występują siedliska:

- 3140 – Twardowodne oligo- i mezotroficzne zbiorniki wodne z podwodnymi łakami ramienic Charetea
- 3150 – Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion
- 91F0 – Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (Ficario-Ulmetum).

Zgodnie z danymi RDOŚ w Poznaniu, na terenie gminy wyznaczono siedliska ptaków takich jak: jarzębatka, muchołówka mała, zimorodek, bielik, kania czarna, kania ruda, puchacz zwyczajny, dzięcioł średni.

2.6 Stan jakości powietrza i klimatu akustycznego

Stan czystości powietrza w znacznym stopniu warunkuje jakość życia na danym terenie, ponieważ powietrze jest nie tylko źródłem tlenu, ale ma również decydujący wpływ na zdrowie człowieka. Zanieczyszczenia powietrza polega więc na wprowadzaniu do atmosfery substancji stałych, ciekłych lub gazowych w ilościach, które mogą ujemnie wpływać na zdrowie ludzi, klimat, przyrodę, glebę, wodę lub spowodować inne szkody w środowisku. Stan czystości powietrza w dużej mierze uzależniony jest tym samym od skali i kierunków rozwoju regionu. Wzrost zanieczyszczenia powietrza wynika zarówno z rozwoju budownictwa mieszkaniowego, jak i aktywności gospodarczej, gdyż wymuszają one wzrost zapotrzebowania energetycznego, co w konsekwencji powoduje większą emisję zanieczyszczeń.

Przy ocenie jakości powietrza atmosferycznego wykorzystano raport WIOŚ w Poznaniu pt. Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2024. Prezentowaną ocenę wykonano w odniesieniu do odnowionego układu stref i zmienionych poziomów substancji, w oparciu m. in. o ustawę - Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.

z 2024 r. poz. 54 ze zm.) czy rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012 poz. 1031). Dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenu węgla, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. W przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10, strefę wielkopolską, do której należy gmina zaliczono do klasy C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2, w przypadku pyłu zawieszonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy wszystkie strefy uzyskały klasę A. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2024 r. z uwzględnieniem poziomów dopuszczalnych i docelowych przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa wielkopolska uzyskała klasę A. Dla ozonu - poziom celu długoterminowego - strefa wielkopolska uzyskała klasę D2.

Na terenie gminy Chrzypsko Wielkie nie występują znaczące źródła hałasu. Klimat akustyczny kształtuje hałas komunikacyjny – drogowy, przede wszystkim w otoczeniu dróg wojewódzkich nr 133 i 186. Droga wojewódzka nr 182 przebiega przez teren gminy jedynie na odcinku ok. 663 m i to przez tereny w przeważającej mierze nie wymagające ochrony akustycznej.

Według GPR 2020/21, średni dobowy ruch pojazdów (SDR) na drodze wojewódzkiej nr 133 na odcinku Sieraków – Chrzypsko Wielkie wynosił 833 poj./dobę (GPR 2015 – 706 poj./dobę), natomiast na drodze wojewódzkiej nr 186 na odcinku Upartowo – Chrzypsko Wielkie wynosił: 585 poj./dobę (GPR 2015- 496 poj./dobę), oraz 958 poj./dobę (GPR 2015 - 812 poj./dobę) na odcinku Chrzypsko Wielkie – Binino. Jak widać ruch pojazdów na ww. drogach jest niewielki, a na przestrzeni 5-ciu lat nastąpił nieznaczny wzrost liczby pojazdów.

Stosunkowo niewielkie natężenie ruchu na ww. drogach oraz na pozostałych drogach o utwardzonej nawierzchni nie powinno być źródłem ponadnormatywnego hałasu dla terenów wymagających ochrony akustycznej.

2.7 Obiekty i obszary chronione

2.7.1 Środowisko przyrodnicze

Obecnie na obszarze gminy rozróżnia się następujące formy ochrony przyrody:

- a) Sierakowski Park Krajobrazowy o powierzchni 30,413 ha utworzony rozporządzeniem nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z 12 sierpnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 11 z 16 sierpnia 1991 r.), znajdujący się w zachodniej części województwa wielkopolskiego obejmujący swoim obszarem całą gminę i chroniący urozmaicony

krajobraz młodoglacjalny, z licznymi pagórkami morenowymi, rynnymi jeziornymi, dolinami rzek, wydmami oraz rozległymi i atrakcyjnymi kompleksami leśnymi;

- b) Obszar NATURA 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka (PLB300015), o łącznej powierzchni ponad 178 255 ha, obejmuje fragmenty regionów poznańskiego, pińskiego i gorzowskiego. Na terenie tym występuje 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Puszcza Notecka obejmuje swym zasięgiem niemal cały obszar gminy;
- c) Obszar NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Międzychodzko – Sierakowska (PLH300032) o powierzchni 7 591,1 ha, położony na północnych obrzeżach Wielkopolski na pograniczu dwóch dużych jednostek fizjograficznych - Kotliny Gorzowskiej i Pojezierza Poznańskiego; występują tu niemal wszystkie typy form terenu charakterystyczne dla obszarów młodoglacjalnych Wielkopolski; charakterystyczna jest na obszarze ostoi sieć różnej wielkości jezior, a także zbiorników antropogenicznych – stawów rybnych – zlokalizowanych na dnie rynien; u stóp stromych krawędzi występują obszary źródliskowe z towarzyszącą im roślinnością; dominującą grupę lasów liściastych stanowią grądy i buczyny; na terenie ostoi przeważają obszary leśne, znaczny jest też udział obszarów zagospodarowanych rolniczo; stosunkowo nieduży udział użytków zielonych; występuje duża różnorodność siedliskowa, stanowiska trzech gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz bogata flora roślin naczyniowych; obszar jest żerowiskiem norka dużego *Myotis myotis*;

Na terenie gminy występuje 16 pomników przyrody ożywionej z gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.), w tym 15 szt. w Śródcie i 1 szt. buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.) w Białokoszu. Przez środkową część gminy przebiega korytarz ekologiczny Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.

2.7.2 Środowisko kulturowe

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie i opiece podlegają:

- zabytki nieruchome, w szczególności: krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,

- zabytki ruchome, w szczególności: dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła artystycznego i sztuki użytkowej, kolekcje, numizmaty oraz pamiątki historyczne, wytwory techniki, materiały biblioteczne, instrumenty muzyczne, wytwory sztuki ludowej i rękodzieła oraz inne obiekty etnograficzne, przedmioty upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
- zabytki archeologiczne, w szczególności: pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarze, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

W granicy gminy Chrzypsko Wielkie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wykaz ww. obiektów oraz stanowisk archeologicznych przedstawiono w uzasadnieniu do planu ogólnego, w rozdziale 3.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych.

2.10 Potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizacji projektu planu ogólnego

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny jako nowy instrument planowania przestrzennego, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowają moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego zapisy będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plan ogólny stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem, że teren położony będzie na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Jeżeli do 30 czerwca 2026 r. nie wejdzie w życie plan ogólny gminy, niemożliwe będzie uchwalanie planów miejscowych i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego gminy będzie brak możliwości podjęcia nowych procedur planistycznych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. To skutkuje blokadą inwestycji, trudnościami w rozwoju lokalnym oraz ograniczeniem praw mieszkańców.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu oraz określenie i ocena skutków dla środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu ogólnego

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit c. ustawy o ooś, prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Bednarek R., 2012, Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w planowaniu przestrzennym).

Przy kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- formy ochrony przyrody;
- tereny leśne,
- wody powierzchniowe,
- przebieg infrastruktury.

Łącznie na terenie gminy Chrzypsko Wielkie obowiązuje 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 326,56 ha co stanowi około 3,86% pokrycia całego obszaru gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 1669,93 osób, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (650,00 osób), **nie ma możliwości** wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.

Przedmiotowy projekt planu ogólnego stanowi zatem przedstawienie stanu istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego i uzupełnieniem luk w zabudowie już istniejącej.

3.1 Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne i klimat

O stanie powietrza atmosferycznego decyduje przede wszystkim wielkość i przestrzenny rozkład emisji pochodzących z różnych źródeł. Na jakość powietrza obszaru objętego

projektem planu wpływ mają znajdujące się w granicach gminy drogi: autostrada, krajowa, wojewódzka i powiatowe.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego nie powinna wiązać się ze zmianami klimatycznymi w skali województwa czy kraju. Natomiast są możliwe zmiany w skali mikro. Zagęszczenie zabudowy może skutkować lokalnym wzrostem temperatury. Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń pochodzących z źródeł punktowych związanych z ogrzewaniem budynków. Przewiduje się, że realizacja planu spowodować może wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza jedynie w przypadku lokalizacji nowej zabudowy.

Poziom emisji niekorzystnych substancji do powietrza związany z realizacją nowej zabudowy będzie odmienny na etapie budowy, jak i eksploatacji. Na etapie prowadzenia prac budowlanych źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza będą silniki pojazdów i maszyn budowlanych oraz prace ziemne. Uciążliwość placu budowy, rozumiana w tym przypadku jako przekroczenie standardów jakości środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń, ograniczy się tylko do tych odcinków, które przesuwają się będą w miarę postępowania prac budowlanych. Ponadto emisja do atmosfery powstająca w trakcie realizacji ustaleń projektu planu będzie czasowa, ze skutkiem odwracalnym, a przy zachowaniu odpowiednich norm pracy może być znacznie zminimalizowana.

W związku z powyższym na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń zanieczyszczeń. W zakresie wpływu ustaleń projektu planu na klimat nie przewiduje się znaczących oddziaływań. Projektowane przeznaczenie terenu nie spowoduje zmiany warunków klimatycznych w rejonie. Lokalnie wystąpić może nieznaczne ocieplenie mikroklimatu poprzez zastosowanie rozwiązań grzewczych i technologicznych w nowoprojektowanych budynkach czy ograniczenie wilgotności poprzez wprowadzenie powierzchni utwardzonych, co jednak nie będzie generowało niekorzystnych oddziaływań w tym zakresie.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń za pomocą stosowania do celów grzewczych technologii opartej o przepisy odrębne, to jest zgodnej m.in. z uchwałą XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, oraz jej późniejszą zmianą – uchwałą nr XXXVI/700/21 z dnia 29 listopada 2021 r., a także z uchwałą nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej.

Zgodnie z art. 15 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji. Mikroinstalacje to instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączone do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW.

Monitoring wpływu zmian klimatu jest działaniem niezwykle istotnym i został wskazany w odniesieniu do poszczególnych sektorów i obszarów w ramach właściwych kierunków działań SPA2020 (Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030).

Tereny zieleni urządzonej mają istotne znaczenie w utrzymaniu składu atmosfery przez produkcję tlenu i wychwytywanie z niej „trucizn”. Ponadto roślinność wysoka (drzewa) stanowi regulator klimatu – poprzez zmniejszanie prędkości wiatru osłabiają tempo parowania i zmniejszają amplitudy wahań temperatur powietrza. Dlatego przy zagospodarowywaniu poszczególnych terenów, ważne jest stosowanie się do wymaganych wskaźników dotyczących arealów powierzchni biologicznie czynnych, ale i rozsądny dobór roślinności. Zaleca się pozostawienie i wprowadzanie drzew i krzewów, ponieważ wpływają pozytywnie na jakość powietrza, zatrzymują pyły. Ponadto zaleca się: wdrażanie niskoemisyjnych i energooszczędnych technologii w obiektach użyteczności publicznej, podejmowanie działań zwiększających świadomość społeczeństwa w zakresie ochrony środowiska i ekologii, wymianę starych niskosprawnych kotłów węglowych na nowe, wymianę ogrzewania węglowego na ogrzewanie proekologiczne, termomodernizację budynków czy zrównoważony transport; wzmocnienie kontroli gospodarstw domowych w zakresie przestrzegania zakazu spalania odpadów.

3.2 Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Zgodnie z obowiązującymi wymogami, określone w projekcie planu założenia rozwoju przestrzennego opierają się na rzeczywistym rozpoznaniu stanu zasobów wodnych. Założenia te gwarantują ochronę tych zasobów poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich wykorzystaniu. Podkreślić należy, że wszelkie zamierzenia

melioracyjne powinny podlegać szczególnej kontroli i ocenie wpływu na środowisko. Na terenie gminy występują obszary gruntów zmeliorowanych. Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące obszary gruntów zmeliorowanych. W każdej ze stref planistycznych dopuszcza się infrastrukturę techniczną, do której można zaliczyć wszelkie urządzenia melioracji wodnych.

Szczegółowe ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia terenów w wodę ustalone będą na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z dostosowaniem do warunków środowiska.

Zgodnie z §28 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Zgodnie z §8 pkt 1 rozporządzenia budynki niskie to budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie. W przypadku terenów z budynkami niskimi podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione). Natomiast dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone (np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo-wodne itd.). Ponadto zgodnie z §17 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej: terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, portów, lotnisk, miast, dróg zaliczanych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich lub powiatowych klasy G, a także parkingów o

powierzchni powyżej 0,1 ha, w ilości, jaka powstaje z opadów o natężeniu co najmniej 15 l na sekundę na 1ha, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, w ilości jaka powstaje z opadów o częstości występowania jeden raz w roku i czasie trwania 15 minut, lecz w ilości nie mniejszej niż powstająca z opadów o natężeniu 77 l na sekundę na 1 ha mogą być wprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków o których mowa w art. 75a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, o ile nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesiny ogólnej oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ust. 1, mogą być wprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 75 a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, bez oczyszczania.

Infiltracja to grawitacyjne przemieszczanie się wód powierzchniowych oraz opadowych w głąb skorupy ziemskiej. Zależy m.in. od przepuszczalności gruntów (ich współczynnika filtracji), morfologii terenu, szaty roślinnej, niedosytu wilgotności powietrza, nasycenia wodą środowiska skalnego, przemarzania gruntu, działalności człowieka i klimatu. W projekcie planu ustalono wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te mają pozytywny wpływ na infiltrację wód opadowych i roztopowych w głąb ziemi i zasilanie wód podziemnych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powoduje, że znaczna część tych wód jest bezpowrotnie tracona, gdyż systemami kanalizacji odprowadzana jest do rzek, a następnie do morza. Skutkiem czego może być obniżenie się poziomu wód gruntowych, zmniejszenie ich zasobów i nadmierne przesuszanie gruntu.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zgodnie z art. 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku m.in. do sieci kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 rozporządzenia w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska. Preferowane było by lokalizowanie nowej zabudowy na terenach objętych planem dopiero po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej i tym samym uniknięcie zastosowania rozwiązań indywidualnych. Jednakże wprowadzenie takiego nakazu nie jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku braku możliwości przyłączenia nieruchomości do kanalizacji, należy realizować w pełni szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz bezawaryjne oczyszczalnie ścieków, tak by nie doszło do zanieczyszczenia wód podziemnych, gleby a za jej pośrednictwem również wód powierzchniowych. Zagadnienie to jest szczególnie istotne biorąc pod uwagę zobowiązania Polski jako członka Unii Europejskiej, do osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych. Ewentualna nieszczelność zbiorników bezodpływowych i awaryjność indywidualnych oczyszczalni ścieków lub niewłaściwa ich eksploatacja, może przyczynić się do zanieczyszczenia zarówno wód podziemnych, jak i gleby, a za jej pośrednictwem również wód powierzchniowych. Aby ograniczyć negatywne oddziaływanie na wody zbiorników bezodpływowych i przyzakładowych oczyszczalni ścieków należy stosować przede wszystkim odpowiednie materiały budowlane, aby zbiorniki te były w pełni szczelne. Zbiorniki i przydomowe oczyszczalnie ścieków należy również lokować w odpowiedniej odległości od studni. Kluczowa jest kontrola dotycząca częstotliwości wywozu nieczystości ze zbiorników, tak aby unikać wywożenia nieczystości na pola czy wprowadzania ich do wód.

Na obszarze gminy znajdują się komunalne ujęcia wód w miejscowościach Białcz oraz Chrzypsko Wielkie, dla których ustalono strefy ochrony bezpośredniej. Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.

Północny fragment gminy znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel”. Dla przedmiotowego GZWP nie wyznaczono obszaru ochronnego.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych określonych dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz na ustanowione dla nich cele środowiskowe, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

3.3 Oddziaływanie na powierzchnię terenu, gleby i zasoby naturalne

Dla obszaru objętego projektem planu ogólnego ustalone zostały takie wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego, które nie dają możliwości nadmiernego zintensyfikowania zabudowy.

Realizacja nowych budynków spowoduje trwałe wyłączenie i uszczelnienie fragmentów powierzchni ziemi, na których zostaną one posadowione. Konieczne będzie prowadzenie wykopów i wykonanie fundamentów pod konstrukcje budowlane. Spowoduje to nie tylko powstanie nadmiaru mas ziemnych, które trzeba będzie zagospodarować, ale także spowoduje zmiany w profilu glebowym (nadmierne zagęszczenie, zmiana przepuszczalności podłoża). Są to zmiany nieuniknione i związane z realizacją każdego typu inwestycji budowlanych. Należy jednak wziąć pod uwagę, że nie wyznaczono nowych stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, poza tymi wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących uzupełnienie luk w istniejącej już zabudowie.

Przy prowadzeniu prac ziemnych, a przede wszystkich wykopów, należy zachować szczególną ostrożność, gdyż wybranie utworów powierzchniowych, w tym gleby stanowiącej naturalny kompleks sorpcyjny, spowoduje skrócenie drogi, a więc i czasu migracji ewentualnych zanieczyszczeń w głąb gruntu, z następstwem do wód podziemnych. Niedopuszczalne jest też używanie do prac budowlanych niesprawnych czy uszkodzonych maszyn i urządzeń.

Powierzchnia użytków rolnych klasy I-III na terenie gminy Chrzypsko Wielkie wynosi około 934,7 ha co stanowi 11,06 % powierzchni całej gminy (użytki klasy II,III). Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 1405,3 ha co stanowi 16,6 % powierzchni całej gminy. Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące grunty rolne i leśne kierując się przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych, w tym chronionych na cele nierolnicze.

Rozwój budownictwa odbywać się będzie z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych. Kształtowanie przestrzeni, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego ograniczy zjawiska „rozlewania” zabudowy i bezpowrotnej utraty obszarów przyrodniczych – w tym gruntów rolnych. Wysoka jakość gleb, wielkość, zwartość oraz ukształtowanie obszaru, są argumentem za pozostawieniem takich gruntów dla produkcji rolniczej w celu zachowania i rozwoju funkcji bezpośrednio związanych z produkcją rolną. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące złoza, tereny i obszary górnicze.

3.4 Oddziaływanie na krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje znaczącej zmiany w krajobrazie obszaru objętego ustaleniami projektowanego dokumentu. Niewielki wpływ na krajobraz będzie miało powstanie nowej zabudowy, nie będzie to jednak oddziaływanie znacząco negatywne – nowa zabudowa powstanie jedynie jako uzupełnienie luk w zabudowie już istniejącej, a parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do istniejących budynków.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, a także wskaźników istniejącej zabudowy tak by zachować spójność przestrzenną w granicach gminy. Tereny istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uniemożliwić budowę kolejnego budynku mieszkalnego.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieskalnych.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

Wszelkie zapisy dotyczące krajobrazu oparte są o Europejską Konwencję Krajobrazową sporządzoną we Florencji dnia 20 października 2000 roku (Dz. U. 2006 Nr 14, poz. 98), w tym potrzeba ochrony krajobrazu i konieczność prowadzenia działań na rzecz zachowania i utrzymania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu, tak aby ukierunkować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Obszar gminy Chrzypsko Wielkie znajduje się w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego.

3.5 Oddziaływanie na klimat akustyczny i promieniowanie pól elektromagnetycznych

Ochrona przed hałasem zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie. W przypadku, gdy nie jest to możliwe należy zastosować techniki pozwalające na obniżeniu hałasu do poziomu dopuszczalnego. Podstawą określenia dopuszczalnej wartości poziomu równoważnego hałasu jest przyporządkowanie danego terenu do określonej kategorii, o wyborze której decyduje sposób zagospodarowania.

Tab. 4 Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami LAeq D i

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w [dB]			
		Drogi lub linie kolejowe ¹⁾		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	LAeq D przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1	a) Strefa ochronna "A" uzdrowiska b) Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
2	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ²⁾ c) Tereny domów opieki społecznej d) Tereny szpitali w miastach	61	56	50	40
3	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania	65	56	55	45

	zbiorowego b) Tereny zabudowy zagrodowej c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ²⁾ d) Tereny mieszkaniowo-usługowe				
4	Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ³⁾	68	60	55	45

¹⁾ Wartości określone dla dróg i linii kolejowych stosuje się także dla torowisk tramwajowych poza pasem drogowym i kolei linowych.

²⁾ W przypadku niewykorzystywania tych terenów, zgodnie z ich funkcją, w porze nocy, nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy.

³⁾ Strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych. W przypadku miast, w których występują dzielnice o liczbie mieszkańców pow. 100 tys., można wyznaczyć w tych dzielnicach strefę śródmiejską, jeżeli charakteryzuje się ona swartą zabudową mieszkaniową z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych.

W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zalicza się m.in. budowę ekranów akustycznych, czy stosowanie cichych nawierzchni.

W przypadku projektu planu nie przewiduje się realizacji nowych źródeł emisji hałasu o poziomach mogących w sposób znacząco negatywny wpłynąć na kształtowanie klimatu akustycznego na terenie gminy. Wskazane w projekcie strefy komunikacyjne SK obejmują istniejące drogi. Planowane drogi mogą być realizowane w przyszłości w zasięgu każdej ze stref, jednak ze względu na ich docelową rangę (drogi niższej kategorii charakteryzujące się mniejszym natężeniem ruchu kołowego), nie przewiduje się ich znaczącego wpływu na pogorszenie klimatu akustycznego.

Wyznaczono w planie strefy gospodarcze SP, w obrębie których może zostać zrealizowana zabudowa stanowiąca źródło hałasu przemysłowego. Na tych terenach nie przewiduje się jednak pogorszenia klimatu akustycznego, większość stref została wyznaczona w oparciu o obowiązujące miejscowe plany, na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz terenów ustalonych pod produkcję w Studium. Szczegółowe oddziaływanie tego rodzaju obiektów na klimat akustyczny zostanie przeanalizowane na etapie sporządzania miejscowych planów.

Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich wskazał na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego m.in.: obiekty budowlane na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracje,

zanieczyszczenie powietrza), określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W granicach gminy przebiega linia kolejowa nr 368 Szamotuły - Międzychód, odcinek Sieraków Wielkopolski - Międzychód, na którym obecnie ruch kolejowy nie jest prowadzony. W granicach gminy zlokalizowane są przystanki osobowe: Chrzypsko Wielkie i Ryżyn. Funkcjonowanie tych obiektów może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości, w tym akustycznych. W ramach „Program Uzupełniania Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 roku” zakłada się realizację projektu pn.: pn. „Rewitalizacja linii Kolejowej nr 368 Międzychód – Szamotuły”. W ramach inwestycji zakłada się m.in. przywrócenie regularnego ruchu pociągów. W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” w ramach projektów regionalnych uwzględniono inwestycję pn. „Odbudowa połączenia Międzychód - Szamotuły”. W tym samym dokumencie w przedmiotowej lokalizacji zidentyfikowano również projekt ponadregionalny pn. „Dostosowywanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T”. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Na terenie gminy zlokalizowana jest napowietrzna linia 110 kV relacji Wronki - Pniewy/Wronki-Dobiegiew. Dla terenów w otoczeniu ww. linii wyznaczono strefy, które nie dopuszczają realizacji zabudowy, wyznaczono strefy SO.

3.6 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy, obszary chronione, w szczególności obszary Natura 2000

Sierakowski Park Krajobrazowy – powstał na mocy Rozporządzenia Nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 12 sierpnia 1991 r. w sprawie utworzenia Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

- ochrona i zachowanie wyraźnie wykształconego krajobrazu polodowcowego;
- zachowanie naturalnych ekosystemów wodnych;
- zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk;

- zachowanie trwałości oraz różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych wraz ze spontanicznymi procesami ich dynamiki;
- zachowanie torfowisk i innych środowisk wilgotnych oraz bagiennych;
- zachowanie terenów muraw łąkowych i zaroślowych;
- utrzymanie walorów kulturowych.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, na obszarze tym obowiązują zakazy:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
2. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
3. pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
4. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
5. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
6. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960);
7. likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
8. organizowania rajdów motorowych i samochodowych;

9. używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka (PLB300015) o łącznej powierzchni ponad 178255 ha, obejmuje fragmenty regionów poznańskiego, pilskiego i gorzowskiego. Na terenie tym występuje 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Puszcza Notecka obejmuje swym zasięgiem niemal cały obszar gminy. Dla obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015.

Identyfikacja istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk występujących w gminie Chrzypsko Wielkie, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka:

Kania czarna *Milvus migrans*,

Kania ruda *Milvus milvus*

Istniejące:

- Nie zidentyfikowano (X).

Potencjalne:

- Wyrąb starodrzewi (B02.02).
- Prace leśne w okresie lęgowym (B02).
- Sporty wodne i rekreacja (G01).
- Elektrownie wiatrowe (C03.03).

Bielik *Haliaeetus albicilla*

Istniejące:

- Nie zidentyfikowano (X).

Potencjalne:

- Wyrąb starodrzewi (B02.02).
- Prace leśne w okresie lęgowym (B02).
- Sporty wodne i rekreacja (G01).
- Elektrownie wiatrowe (C03.03).
- Kłusownictwo (F03.02.03).

Puchacz *Bubo bubo*

Istniejące:

- Turystyka motorowa (G05),

- Zmniejszająca się baza pokarmowa (głównie dotyczy malejącej liczebności krzyżówki i łyski) spowodowana m.in. polowaniami oraz drapieżnictwem norki, szopa i jenota (J03.01)

Potencjalne:

- Prace leśne w okresie lęgowym (B02).

Zimorodek *Alcedo atthis*

Istniejące:

- Nie zidentyfikowano (X).

Potencjalne:

- Niszczenie skarp (G02),
- Zanieczyszczenie wód skutkujące zmniejszaniem się przezroczystości (H01).

Dzięcioł średni *Dendrocopos medius*

Mucholówka mała *Ficedula parva*

Istniejące:

- Nie zidentyfikowano (X).

Potencjalne:

- Wyrąb starodrzewi (B02.02).
- Prace leśne w okresie lęgowym (B02).

Jarzębatka *Sylvia nisoria*

Istniejące:

- Nie zidentyfikowano (X).

Potencjalne:

- Usuwanie zakrzewień (G05).

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Międzychodzko – Sierakowska (PLH300032) o powierzchni 7 591,1 ha, położony na północnych obrzeżach Wielkopolski na pograniczu dwóch dużych jednostek fizjograficznych - Kotliny Gorzowskiej i Pojezierza Poznańskiego; występują tu niemal wszystkie typy form terenu charakterystyczne dla obszarów młodoglacjalnych Wielkopolski; charakterystyczna jest na obszarze ostoi sieć różnej wielkości jezior, a także zbiorników antropogenicznych – stawów rybnych – zlokalizowanych na dnach rynien; u stóp stromych krawędzi występują obszary źródliskowe z towarzyszącą im roślinnością; dominującą grupę lasów liściastych stanowią grądy i buczyny; na terenie ostoi przeważają obszary leśne, znaczny jest też udział obszarów zagospodarowanych rolniczo; stosunkowo nieduży udział użytków zielonych; występuje duża różnorodność siedliskowa, stanowiska trzech gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz bogata flora roślin naczyniowych; obszar jest żerowiskiem nocka dużego *Myotis myotis*.

Siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000:

- 3150 – Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion
- 9110 – Kwaśne buczyny (Luzulo-Fagenion)
- 9130 – Żyzne buczyny (Dentario glandulosae-Fagenion, Galio odorati-Fagenion)
- 91F0 – Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (Ficario-Ulmetum)
- 9190 – Pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy (Betulo-Quercetum).

Gatunki zwierząt innych niż ptaki będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000:

- bóbr europejski,
- kumak nizinny,
- nocek duży,
- traszka grzebieniasta.

Występujące w obrębie gminy siedliska i odnotowane stanowiska gatunków zwierząt znajdują się w strefach otwartych.

Na terenie gminy występuje 16 pomników przyrody ożywionej z gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.), w tym 15 szt. w Śródcie i 1 szt. buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.) w Białokoszu. Przez środkową część gminy przebiega korytarz ekologiczny Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry. W granicy korytarza ekologicznego tereny objęto głównie strefami otwartymi, poza zabudową istniejącą.

Zgodnie z danymi RDOŚ w Poznaniu, na terenie gminy wyznaczono siedliska ptaków takich jak: jarzębatka, muchołówka mała, zimorodek, bielik, kania czarna, kania ruda, puchacz zwyczajny, dzięcioł średni. Wszystkie te stanowiska znajdują się w strefach otwartych.

W celu zapewnienia możliwości rozwoju istniejących gospodarstw część gruntów rolnych w gminie przeznaczona została pod strefy produkcji rolniczej SR. Należy wziąć jednak pod uwagę, że plan ogólny jest dokumentem, który pokazuje potencjał i możliwe kierunki zagospodarowania, ale nie przesądza o ostatecznym przeznaczeniu terenu. Możliwość realizacji zabudowy będzie weryfikowaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W strefach tych ustalono dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznych co również będzie weryfikowane i ograniczone na etapie sporządzania mpzp.

Realizacja elektrowni słonecznej spowoduje ograniczenie przestrzeni dla niektórych gatunków zwierząt. Panele na większych przestrzeniach, tworząc elektrownie słoneczne, budowane są przede wszystkim na otwartych terenach pól uprawnych. Wpływ paneli słonecznych na komponenty przyrodnicze, a przede wszystkim ptaki, zależy głównie od

lokalizacji inwestycji. Wpływ ten może mieć charakter pośredni (panele słoneczne i ich eksploatacja mogą spowodować: bezpośrednią utratę siedlisk naturalnych, fragmentację siedlisk i/lub ich modyfikację, zaburzenia związane ze straszeniem przebywających tam gatunków ptaków, głównie poprzez prace przy budowie parku solarnego i utrzymaniu jego późniejszej działalności) i bezpośredni – prawidłowa lokalizacja elektrowni słonecznej (na terenach niewykorzystywanych intensywnie przez ptaki) może przyczynić się paradoksalnie do powstania alternatywnych miejsc żerowania, np. dla łuszczaków (fragmenty trawiaste i krzewy pomiędzy panelami i sektorami) oraz gniazdowania (panele są zakładane na specjalnych stojakach, które mogą być wykorzystywane przez niektóre gatunki do umieszczania gniazd). Nie ma naukowych dowodów na istnienie ryzyka śmiertelności dla ptaków związanych z panelami słonecznych ogniw fotowoltaicznych. Ryzyko środowiskowe przy realizacji elektrowni fotowoltaicznej jest prawdopodobnie podobne do wielu innych wykonanych przez człowieka inwestycji, wykorzystujących płaskie, przeszklone przestrzenie (ekrany akustyczne, szyby wysokich budynków). Lokalizacja elektrowni słonecznych nie musi powodować negatywnego wpływu na populacje ptaków. Przy sprawnym zarządzaniu taką elektrownią jej zlokalizowanie może być korzystne dla ptaków, stanowiąc urozmaicenie krajobrazu. Koszty środowiskowe potencjalnie związane z rozwojem energetyki opartej na wykorzystywaniu fotowoltaiki są niewielkie. Wskazane jest jednak, by w dokumentach składanych przez inwestorów występujących o zezwolenia na budowę położonych w krajobrazie rolniczym zespołów paneli słonecznych, uwzględniany był potencjalny wpływ na ptaki, a także aby realizowany był monitoring porealizacyjny dokumentujący wpływ na populacje ptaków w sezonie lęgowym (weryfikujący ocenę zawartą w raporcie oraz skuteczność zaproponowanych działań minimalizujących). Obecność systemów fotowoltaicznych wiązać się może z wystąpieniem tzw. efektu olśnienia. Zjawisko to wiąże się z chwilowym oślepieniem ptactwa, które spowodowane jest odbiciem światła od powierzchni paneli fotowoltaicznych, co może prowadzić do dezorientacji ptaków. Efekt ten może również powodować utożsamianiem paneli fotowoltaicznych przez ptactwo z powierzchnią wody. Podkreślić należy, iż ogniwa fotowoltaiczne pokryte są powłoką antyrefleksyjną, która zwiększa absorpcję promieniowania słonecznego. Powłoka ta zapobiega również wystąpieniu niepożądanego efektu odbicia światła. Z uwagi na niewysoką konstrukcję planowanej inwestycji ryzyko wystąpienia tzw. efektu olśnienia mogącego spowodować dezorientację ptactwa lub ich kolizję z panelami fotowoltaicznym jest bardzo niskie. W związku z powyższym nie przewiduje się, aby systemy fotowoltaiczne negatywnie wpłynęły na ornitofaunę. Ponadto wpływ na zmniejszenie wystąpienia ryzyka negatywnego oddziaływania systemów fotowoltaicznych na awifaunę może mieć planowanie konstrukcji

i konserwacji systemów fotowoltaicznych w terminach nie zakłócających sezonów rozrodczych ptaków. Aby ograniczyć negatywny wpływ elektrowni słonecznej na zwierzęta należy stosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej, aby zmniejszyć efekt oślnienia co ograniczy negatywne oddziaływanie na ptaki. Na etapie prowadzenia prac ziemnych należy codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsca. Sugeruje się wykonać ażurowe ogrodzenie elektrowni bez podmurówki z pozostawieniem min. 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem, aby umożliwić przemieszczanie się mniejszych gatunków zwierząt. Usuwanie roślin, koszenie na terenie farmy solarnej prowadzić należy po 1 sierpnia (zakończenie lęgów i wyprowadzenie młodych przez ptaki). Potencjalnym zagrożeniem w okresie eksploatacji może być spływ zanieczyszczonych wód z terenu farmy solarnej, zwłaszcza w czasie mycia paneli. Dlatego należy do mycia paneli używać płynów niezagrażających środowisku (czysta woda, specyfiki z certyfikatem przyjaznym dla środowiska).

Szczegółowe oddziaływanie elektrowni słonecznych na środowisko zostanie przeanalizowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary przeznaczone pod nową zabudowę (w tym strefy SJ, SW, SZ, SU, SP, SN), zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie (uchwała Nr LI/310/2022 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 30 listopada 2022 r.), w szczególności w kontekście zachowania zgodności z przepisami uchwały nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Nie dokonywano poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na tereny niezabudowane, znajdujące się w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, o ile nie wynikały z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie. Obszar uzupełnienia zabudowy, który powstał w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, pozostawiono w ustaleniach planu ogólnego nie przeznaczając go pod funkcje związane z zabudową, mogącą naruszyć przepisy uchwały w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. We wszystkich strefach planistycznych dopuszczona jest infrastruktura techniczna, która może stanowić inwestycje celu publicznego. Zatem należy przyjąć, że na etapie opracowania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia te zostaną doprecyzowane tak, by zachować zgodność z przepisami ochrony środowiska.

Drzewa wymagają szczególnej uwagi podczas wszystkich etapów procesu inwestycyjnego. Najgroźniejszymi dla życia drzew są wszystkie te czynniki, które negatywnie wpływają na rozwój ich korzeni. Nie można dopuścić, aby wokół drzew sąsiadujących z planowaną inwestycją doszło do zmiany poziomu gruntu ani zagęszczenia gleby. Należy zabezpieczyć drzewa przed zmianą właściwości chemicznych gleby przez zanieczyszczenie wodą używaną podczas inwestycji. Aby zabezpieczyć drzewa podczas prac można zastosować ogrodzenia tymczasowe strefy ochrony drzew (SOD) – wyznaczonej przez inspektora nadzoru dendrologicznego, zastosowanie murków oporowych na granicy SOD, zabezpieczenie konarów i pni. W przypadku konieczności pozostawienia otwartej ściany wykopu w SOD, na czas robót budowlanych, konieczne jest zamontowanie ekranu korzeniowego w celu ochrony przed przesuszeniem i przemarznięciem korzeni żywicielskich. Ochrona systemu korzeniowego jest konieczna dla przyszłego stanu zdrowia, wzrostu i bezpieczeństwa drzew. (Suchocka M., 2016, Organizacja prac budowlanych na terenach zadrzewionych, Warszawa). Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tj. uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych. Zapisy ww. ustawy zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Drzewa lub krzewy mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt m.in. ptaków i nietoperzy. W stosunku do ww. gatunków zwierząt obowiązują zakazy wymienione w rozporządzeniu w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, m.in.: zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd, zimowisk lub innych schronień oraz zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Przed podjęciem prac należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w tym ptaków i nietoperzy, na drzewach i krzewach, które przewidziane będą do wycinki. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków zwierząt termin i sposób wykonania prac należy dostosować do ich okresów lęgowych, rozrodczych i hibernacji, a w przypadku naruszenia zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków objętych ochroną zwrócić się do

właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska lub do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzyskanie zezwolenia na odstąpienie od obowiązujących zakazów.

Jeziora w gminie i ich otoczenie włączono do stref otwartych. W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego nie będą miały wpływu na zwierzęta i rośliny związane ze środowiskiem wodnym.

3.7 Oddziaływanie na zdrowie ludzi i dziedzictwo kulturowe

Projekt planu ogólnego obejmuje swoim zasięgiem obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zapisy planu ogólnego w sposób ogólny odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania (wyłącznie poprzez ustalenia wskaźników zabudowy i wyznaczania odpowiednich profili funkcjonalnych stref planistycznych). Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr Po.WN.5150.6831.2.2024 z dnia 16.07.2024 r. wskazuje na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego – wytyczne przedstawiono w rozdziale 3.8 załącznika nr 1 do uzasadnienia niniejszego planu.

Jednocześnie zapisane w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne nie powinny powodować uciążliwości oddziałujących na nieruchomości sąsiednie, przez co zapewniony jest rozwój z poszanowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i wartości historycznych.

3.8 Oddziaływanie na dobra materialne

Podczas realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się negatywnego wpływu na dobra materialne należące do osób trzecich. Wszelkie prace związane z realizacją nowych inwestycji nie będą wykraczać poza granice działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3.9 Ryzyko wystąpienia poważnych awarii, bezpieczeństwa mienia

Ustalone strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego zapewniają ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko istniejących i projektowanych funkcji.

Na terenie gminy Chrzypsko Wielkie zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna:

- napowietrzna linia 110 kV relacji Wronki - Pniewy/Wronki-Dobiegniew,
- gazociąg DN 250 MOP 6,3 MPa relacji Upartowo - Wronki, rok budowy 1998 r. (wg. dokumentacji powykonawczej na całej długości trasy gazociągu zmniejszono

odległość podstawową gazociągu wynoszącej 25% odległości podstawowej tj. 15 metrów od osi zabudowy).

Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:

Przy realizacji aktów planowania przestrzennego należy uwzględnić następujące wytyczne:

1. Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.
2. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN 110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii kablowych WN 110 kV- 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii kablowych SN nn-0,4 kV ~ 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

3. W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
 - 10 m dla linii napowietrznych SN;
 - 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
 - 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;
 - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

4. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
5. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.
6. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - Linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - Stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnetrzowym i/lub napowietrznym.
7. Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.
8. Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące.
9. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN-110 kV – o 11 m po każdej ze stron od osi linii;

- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii*.

w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 metra dla WN lub 0,7 m dla SN osi skrajnej linii.

10. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.
11. W przypadku planowania źródeł energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
12. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sieć gazowa:

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. w piśmie nr PSGPO.RODZ.422.1.3.345.24z dnia 27.06.2024 r. wskazała wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z Dz.U. z dnia 04.06.2013 r., poz. 640, Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. określa załącznik nr 2 Tabela 1 oraz Tabela 2 – załącznik 3. W strefach kontrolowanych Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu zobowiązana jest monitorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach tych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
2. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność infrastruktury technicznej. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości

mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

3. Proponuje się, aby w sporządzanych aktach planowania przestrzennego, na których zlokalizowane są gazowe sieci dystrybucyjne:
- planować zieleń miejską izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami,
 - w przypadkach, kiedy Gmina nie może przeznaczyć pasa gruntu nad gazociągami na zieleń lub pozostawić dotychczasowego jego przeznaczenia (nie zagrażającego naruszeniom zakazów obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu) – zamieszczać w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informację o:
 - występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i aktami wykonawczymi,
 - ograniczeniu praw właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych PSG Oddział w Poznaniu.
4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy DN 300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Tereny górnicze w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego:

Zgodnie z pismem ORLEN Spółka Akcyjna Oddział PGNiG w Zielonej Górze nr TK.0720-PO-MS.69(11).24 z dnia 16.07.2024 r. na terenie gminy Chrzypsko Wielkie nie ma utworzonych obszarów i terenów górniczych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez Orlen S.A – Oddział PGNiG w Zielonej Górze. Znajdują się natomiast zlikwidowane odwierty: Chrzypsko – 1, Chrzypsko – 2, Chrzypsko – 3, Gnuszyn-1. Odwierty Chrzypsko – 2, Chrzypsko – 3 nie zostały zamierzone. Zlikwidowane odwierty stanowią ograniczenia w zabudowie tj. wokół zlikwidowanego odwiertu Chrzypsko -3 obowiązuje strefa ochronna o promieniu 50,0 m, natomiast wokół pozostałych odwiertów strefa ochronna

o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812).

W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Teren gminy Chrzypsko Wielkie obejmuje koncesja nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważna do dnia 24.10.2047 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

W związku z ww. koncesją, nie wyklucza się prowadzenia prac poszukiwawczo - rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

Na terenie gminy znajduje się jeden czynny cmentarz w Chrzypsku Wielkim oraz trzynaście cmentarzy zabytkowych. Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące cmentarze.

4. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych i ustaleń zawartych w projekcie planu

4.1 Zgodność projektu z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

Projekt planu ogólnego wskazuje rozwiązania zagospodarowania obszaru, które oparte są na uwarunkowaniach środowiska analizowanego terenu. Realizacja ustaleń projektu planu powinna być zgodna z cechami i stanem poszczególnych komponentów środowiska naturalnego.

4.2 Zgodność z obowiązującymi przepisami prawa

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w planie ogólnym należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska m.in. poprzez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleb, ziemi, ochronę walorów krajobrazowych środowiska, ochronę powietrza, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Projekt planu, dla którego sporządzana jest niniejsza prognoza, spełnia te warunki poprzez wprowadzania odpowiednich stref planistycznych oraz poprzez ustalone wskaźniki zabudowy.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w planach ogólnych muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody m.in. zachowanie różnorodności biologicznej, utrzymanie stabilności ekosystemów, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków flory i fauny wraz z ich siedliskami, ochrona zieleni.

Ustalenia analizowanego projektu planu ogólnego nie powinny negatywnie wpływać na gatunki oraz siedliska przyrodnicze występujące w obszarze gminy lub w jej sąsiedztwie. Analizowany projekt planu ogólnego realizuje inne cele ustawy o ochronie przyrody poprzez m.in.: zachowanie strefy otwartej czy stref zieleni i rekreacji tam, gdzie jest to możliwe.

Ponadto należy mieć na uwadze, że każda ze stref planistycznych w swoim profilu podstawowym zawiera tereny zieleni urządzonej, a w strefach dodatkowych tereny zieleni naturalnej, lasu, wód.

4.3 Cele ochrony środowiska ustawione na szczeblu krajowym, międzynarodowym i wspólnotowym

Praktycznie wszystkie dokumenty poruszające problematykę ochrony środowiska przyrodniczego na szczeblu wspólnotowym i krajowym wywodzą się z kilku dokumentów międzynarodowych. Obecnie za najważniejszą zasadę prowadzenia polityk i działań

na różnych szczeblach administracyjnych oraz w różnych sektorach gospodarki uważa się zasadę zrównoważonego rozwoju, która sformułowana została na Konferencji Narodów Zjednoczonych „Środowisko i Rozwój” w Rio de Janeiro w 1992 roku (Konwencja o różnorodności biologicznej).

Innym ważnym dokumentem o charakterze międzynarodowym jest Agenda XXI – Globalny Program Działania na XXI wiek, który powstał w wyniku dyskusji nad podstawowymi wyzwaniami współczesnego świata. II część pt. „Ochrona i zarządzanie zasobami przyrody” stanowi najistotniejszą część przedmiotowego dokumentu odnoszącą się do problematyki ochrony środowiska. Składa się ona z 14 rozdziałów traktujących o potrzebach badań środowiska, zapobieganiu zagrożeniom, zwalczaniu negatywnych zjawisk w środowisku, ochronie zasobów środowiska, bezpiecznym gospodarcom itd.

Zaznaczyć należy, że Polska podpisała wiele dokumentów o charakterze międzynarodowym dotyczącym problematyki ochrony środowiska. Wymień należy tu m.in. Ramową konwencję Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (Nowy Jork, 9 maja 1992 r.) czy Konwencję w sprawie transgranicznego przemieszczania zanieczyszczeń na dalekie odległości (Genewa, 13 listopad 1979 r.).

Unia Europejska wyraża swoją troskę o środowisko przyrodnicze poprzez podejmowanie szeregu uchwał, rozporządzeń i dyrektyw unijnych. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy:

- Uchwałę 87/C 328/01 z dnia 19 października 1987 r. Rady Wspólnot Europejskich i przedstawicieli rządów państw członkowskich uczestniczących w pracach Rady w sprawie kontynuacji i wdrożenia polityki Wspólnoty Europejskiej i programu działania w dziedzinie ochrony środowiska,
- Rozporządzenie Rady 1210/90/EWG z dnia 7 maja 1990 roku w sprawie utworzenia Europejskiej Agencji Ochrony Środowiska oraz sieci informacji i obserwacji,
- Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystsze powietrze dla Europy (Dz.U.UE.L.2008.152.1),
- Rozporządzenie Rady 3254/92/EWG/ z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie działań Wspólnoty w zakresie ochrony przyrody,
- Dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko.

Zaznaczyć należy, że wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej na wszystkie krajowe akty prawne nałożony został obowiązek dostosowania do prawa unijnego. Mimo, że większość przepisów polskiego prawa zostało już dostosowanych, to proces ten nie został jeszcze zakończony.

Podkreślić należy również fakt, że oceniając w projektowanym dokumencie realizację celów oraz sposobów ochrony środowiska w odniesieniu do prawa krajowego, zostaje jednocześnie spełniony warunek oceny w odniesieniu do szczebla międzynarodowego (bo dokumenty te są w swojej istocie bardzo ogólne) oraz wspólnotowego (bo zawiera swoje odpowiedniki w prawie polskim).

Wszystkie dokumenty prawne w Polsce odnosić się muszą do Konstytucji Rzeczypospolitej Polski przyjętej w 1997 roku - najważniejszego dokumentu prawnego w Polsce. W art. 5 Konstytucji stwierdzono, że Rzeczpospolita Polska zapewnia ochronę środowiska kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto w niniejszym dokumencie ustala się ochronę środowiska jako obowiązek m.in. władz publicznych, które poprzez swoją politykę powinny zapewnić bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom.

Ze względu na przynależność do Unii Europejskiej Polska zobowiązana jest do przestrzegania prawa Unii oraz brania udziału w działaniach zapobiegawczych i regulujących w zakresie ochrony środowiska. Zadania priorytetowe to przede wszystkim: przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych. Tworząc zapisy planu miejscowego należy uwzględniać cele ochrony środowiska wynikające z dokumentów rangi międzynarodowej. Należą do nich m.in.:

- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. UE L 26/1 z 28.01.2012),
- dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.07.1992),
- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001),
- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z 14.02.2003),

- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy Rady 85/337/EWG (Dz. Urz. UE L 156 z 25.06.2003),
- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010 r. dotyczącej zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli (Dz. Urz. UE L 334/17 z 17.12.2010).

Ponadto są to ustalenia wynikające z szeregu konwencji międzynarodowych, a szczególnie z konferencji ONZ w Rio de Janeiro z 1992 r. zawartych w ramowej konwencji w sprawie zmian klimatu. Działania na rzecz ochrony krajobrazu określa m.in. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r., nr 14 poz. 98).

Zrównoważony rozwój stanowi podstawę działań polegających na kształtowaniu polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego poprzez opracowywanie dokumentów planistycznych jakim jest m.in. plan miejscowy. Projektowany dokument, poprzez uwzględnienie wymogów zrównoważonego rozwoju, jest zgodny z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym.

Podkreślić należy również fakt, że oceniając w projektowanym dokumencie realizację celów oraz sposobów ochrony środowiska w odniesieniu do prawa krajowego, zostaje jednocześnie spełniony warunek oceny w odniesieniu do szczebla międzynarodowego (bo dokumenty te są w swojej istocie bardzo ogólne) oraz wspólnotowego (bo zawiera swoje odpowiedniki w prawie polskim).

Najważniejszym dokumentem poruszającym problem ochrony środowiska w Wielkopolsce jest Program ochrony środowiska dla województwa Wielkopolskiego do roku 2030. Podstawowym celem sporządzenia i uchwalenia Programu jest realizacja przez Województwo Wielkopolskie polityki ochrony środowiska zbieżnej z założeniami najważniejszych dokumentów strategicznych i programowych. Program ma stanowić podstawę funkcjonowania systemu zarządzania środowiskiem łączącą wszystkie działania i dokumenty dotyczące ochrony środowiska i przyrody na szczeblu wojewódzkim.

Ponadto nadmienić należy, że ustalenia projektu planu są zgodne z założeniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego 2020+, który jest jednym z podstawowych dokumentów wyznaczających kierunki rozwoju regionu. Dokument ten określa politykę przestrzenną, docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Plan województwa wypełnia

poziom pośredni pomiędzy koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju a studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dokument ten, wspólnie ze strategią, stanowi integralny element systemu planowania rozwoju regionu, pełniąc rolę koordynacyjną wobec wszystkich podejmowanych przedsięwzięć.

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono cele ochrony środowiska ustanowione na wojewódzkim, powiatowym i gminnym. Zawarte one zostały m.in. w takich dokumentach jak:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania);
- Strategia Rozwoju Gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2023-2030;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2024, WIOŚ, Poznań,
- Program ochrony środowiska dla województwa Wielkopolskiego do roku 2030,
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

Do dokumentów na szczeblu krajowym zaliczyć można Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Dokładne zapisy dot. korzystania z zasobów wodnych ustalone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. sposób zaopatrzenia terenów w wodę, odprowadzania ścieków.

Do najważniejszych celów ochrony środowiska zalicza się:

- ochronę powietrza atmosferycznego,
- utrzymanie i ochronę walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych,
- ochrona wód, gleby i różnorodności biologicznej,
- ochrona zdrowia ludzi przed hałasem.

Opracowany projekt planu uwzględnia, przy założeniu realizacji uwag zawartych w niniejszej prognozie, ograniczenie ujemnego wpływu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze, a także ustala zasady tego zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony środowiska i polityką przestrzenną gminy.

4.4 Ochrona różnorodności biologicznej oraz zapobieganie zagrożeniom środowiska, w tym zdrowia ludzi i zwierząt

Projekt planu ogólnego bierze pod uwagę różnorodność biologiczną obszaru oraz określa zasady zagospodarowania występujących zasobów środowiska. Tam, gdzie to możliwe wprowadzono strefy otwarte oraz strefy zieleni i rekreacji w celu ograniczenia realizacji zabudowy oraz zachowania istniejących terenów zieleni.

Szczegółowe ustalenia dot. ochrony środowiska, różnorodności biologicznej i ochrony roślin i zwierząt zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych.

5. Informacje końcowe

5.1 Zalecenia dotyczące możliwości wprowadzenia rozwiązań alternatywnych bądź eliminujących i ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko realizacji ustaleń projektu planu

Zaproponowane w projekcie planu ogólnego układ strefowy gminy będzie mieć wpływ na obszary z nim sąsiadujące oraz niesie za sobą pewne skutki dla środowiska przyrodniczego, choć rozwiązania zawarte w planie dążą do ograniczenia negatywnych skutków przyjętych rozwiązań. Zaproponowane rozwiązanie w opracowywanym projekcie można uznać za najkorzystniejsze. Jednocześnie należy zauważyć, iż projekt planu ogólnego został sporządzony na bazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Projekt planu ogólnego stanowi zatem alternatywę dla już istniejącego dokumentu. Analizowany projekt planu ogólnego uwzględnia wnioski władz gminy, instytucji oraz mieszkańców i przyjmuje rozwiązania optymalne.

5.2 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Analiza skutków realizacji zapisów planu ogólnego w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydaniu pierwszych decyzji ustalających warunki zabudowy, które powstaną w oparciu o opracowywany dokument.

Monitoring środowiska przyrodniczego, który nastąpi po uchwaleniu planu miejscowego może polegać na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Od 1 stycznia 2019 roku organem realizującym zadania Państwowego Inspektoratu Środowiska jest Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. Monitoring może być prowadzony również w ramach indywidualnych zamówień. Zaznaczyć należy, że w przypadku bazowania na wynikach uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, muszą one odnosić się do obszaru objętego projektem planu. Szczególną uwagę powinno się zwrócić na badania dotyczące wód powierzchniowych, wód podziemnych, poziom hałasu oraz jakości powietrza.

Niezależnie od ww. instytucji Wójt może przeprowadzać okresowe kontrole przestrzegania prawa środowiska, a w konsekwencji ich przeprowadzenia, wskazane

wnioski, uwagi i zalecenia przyczynią się do uzupełnienia ewentualnych uchybień w tym zakresie, a tym samym poprawy stanu środowiska na danym terenie. Ponadto kontrole przestrzegania przepisów o ochronie środowiska i racjonalnym wykorzystaniu zasobów przyrody prowadzą instytucje do tego powołane.

Precyzyjne określenie częstotliwości monitoringu oraz podanie jego zakresu nie jest możliwe na obecnym etapie projektowania, niemniej wskazuje się, iż w celu szczegółowego określenia wpływu realizacji ustaleń projektu planu miejscowego najbardziej korzystne byłoby prowadzenie badań monitorujących stan poszczególnych komponentów środowiska raz w roku. Należy również zauważyć, iż zakres i częstotliwość prowadzonego monitoringu powinien być dostosowany do stopnia zaawansowania realizacji poszczególnych ustaleń projektu planu, dotyczących lokalizacji nowych inwestycji.

Zgodnie z art. 55 ust. 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt, w przedmiotowym przypadku Wójt, jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w ust. 3 pkt 5.

5.3 Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Obszar objęty planem nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości do granic państwa we wszystkich kierunkach przekraczają wartość co najmniej 100 km. Skutki realizacji projektu planu nie będą więc mieć znaczenia transgranicznego w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie. Dla w/w obszaru określony został stan środowiska przyrodniczego oraz jego problemy istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektowanego dokumentu.

Część pierwsza opracowania obejmuje podstawy formalno-prawne oraz cel opracowania, akty prawne i materiały źródłowe oraz metody, za pomocą których sporządzono niniejszą prognozę. Podstawowym jej celem jest pełne i właściwe uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla analizowanego obszaru wraz z identyfikacją potencjalnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i kulturowe będących wynikiem realizacji projektu planu.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

W planie ogólnym gminy Chrzypsko Wielkie ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnicze,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - i, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - f wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego

W rozdziale drugim scharakteryzowano, przeanalizowano oraz oceniono istniejący stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Znalazły się tu informacje dotyczące położenia fizyczno-geograficznego, budowy geologicznej i warunków glebowych, surowców mineralnych, wód powierzchniowych i podziemnych, warunków klimatycznych, roślinności i świata zwierzęcego, jakości powietrza i klimatu akustycznego oraz obiektów i obszarów chronionych. Na samym końcu tego rozdziału określono potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizacji projektu planu.

Gmina Chrzypsko Wielkie skomunikowana jest z siedzibą województwa, powiatu oraz gminami ościennymi poprzez układ dróg wojewódzkich (nr 133, 182, 186) oraz powiatowych, znajdujących się w zróżnicowanym stanie technicznym. Przez teren gminy Chrzypsko Wielkie przebiega nieczynna linia kolejowa nr 368. Na terenie gminy występują złoża, tereny i obszary górnicze związane z wydobywaniem kruszywa. W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty: Chrzypsko – 1 (obręb Mylin), Chrzypsko – 2 (obręb Ryżyn), Chrzypsko – 3 (obręb Ryżyn) i Gnuszyn - 1 (obręb Gnuszyn). Zlikwidowane odwierty Chrzypsko – 2, – 3 to odwierty niezamierzone. Powyższe zlikwidowane odwierty stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefę ochronną. Północno – wschodnia część gminy leży w granicach Subzbiornika Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel. Jest to GZWP – 146 (Pg/Ng) udokumentowany. Nie wyznaczono dla zbiornika obszaru ochronnego.

Część gminy położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”. Gmina położona jest w granicach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 34 (PLGW600034) i nr 41 (PLGW600041).

Na obszarze gminy znajduje się obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tj. Sierakowski Park Krajobrazowy, Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka (PLB300015), Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Międzychodzko – Sierakowska (PLH300032). Na terenie gminy występuje 16 pomników przyrody ożywionej z gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.), w tym 15 szt. w Śródcie i 1

szt. buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.) w Białokoszu. Przez środkową część gminy przebiega korytarz ekologiczny Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.

W granicach gminy występują liczne obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne, w tym wpisane do rejestru zabytków.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny jako nowy instrument planowania przestrzennego, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowają moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego zapisy będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plan ogólny stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem, że teren położony będzie na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Jeżeli do 30 czerwca 2026 r. nie wejdzie w życie plan ogólny gminy, niemożliwe będzie uchwalanie planów miejscowych i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego gminy będzie brak możliwości podjęcia nowych procedur planistycznych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. To skutkuje blokadą inwestycji, trudnościami w rozwoju lokalnym oraz ograniczeniem praw mieszkańców.

Część trzecia prognozy ma na celu przedstawienie istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu oraz określenie i ocenę skutków dla środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu.

Przy kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- formy ochrony przyrody;
- tereny leśne,
- wody powierzchniowe,
- przebieg infrastruktury.

Łącznie na terenie gminy Chrzypsko Wielkie obowiązuje 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 326,56 ha co stanowi około 3,86% pokrycia całego obszaru gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 1669,93 osób, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (650,00 osób), nie ma możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.

Przedmiotowy projekt planu ogólnego stanowi zatem przedstawienie stanu istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego i uzupełnieniem luk w zabudowie już istniejącej.

W rozdziale czwartym znajduje się ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu, która przeprowadzona została pod kątem zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi i obowiązującymi przepisami prawa, a także celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu regionalnym, krajowym, wspólnotowym i międzynarodowym. Opisano tu także rozwiązania mające na celu ochronę bioróżnorodności oraz zapobiegające zagrożeniom środowiska.

Analizowany dokument gwarantuje swoimi zapisami ochronę poszczególnych komponentów środowiska, w tym także zdrowia ludzi, zachowując najważniejsze walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe terenu objętego opracowaniem. Projekt planu bierze pod uwagę różnorodność biologiczną obszaru oraz określa zasady zagospodarowania występujących zasobów środowiska.

W rozdziale piątym przedstawiono możliwości wprowadzenia rozwiązań alternatywnych, eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu. Ponadto znaleźć można tu propozycję przewidywanej metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty planem nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości do granic państwa we wszystkich kierunkach przekraczają wartość co najmniej 100 km.

Prognoza została wykonana zgodnie z wymogami art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/174/2026

Rady Gminy Chrzypsko Wielkie

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy
Banaszkiewicz
Paweł Banaszkiewicz

PLAN OGÓLNY GMINY CHRZYPSCO WIELKIE

Uzasadnienie planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielki
część tekstowa



SIERPIEŃ 2026



SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
1.Przedmiot opracowania	4
2.Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3.Metody pracy i materiały źródłowe	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
1.Położenie i ogólna charakterystyka gminy	6
2.Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	7
3.Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	9
3.1.Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	9
3.2.Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	11
3.3.Obszary gruntów zmeliorowanych	11
3.4.Strefy ochronne ujęć wód.....	11
3.5.Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	12
3.6.Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	12
3.7.Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	14
3.8.Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych.....	14
3.9.Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne	26
3.10.Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	26
3.11.Obszary ograniczonego użytkowania.....	27
3.12.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	27
3.13.Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	27
3.14.Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	27
3.15.Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	27
3.16.Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	28
4.Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	29
4.1.Obiekty infrastruktury społecznej	29
4.2.Infrastruktura transportowa	29
4.3.Infrastruktura techniczna.....	32
4.4.Cmentarze.....	36
5.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	37
6.Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	37
7.Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy	39
8.Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.....	43
9.Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających	



realizację funkcji mieszkaniowej.....	49
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	55
1.Cel sporządzenia planu ogólnego	55
2.Podstawowe ustalenia planu ogólnego	55
3.Strefy planistyczne	57
4.Gminne standardy urbanistyczne	58
4.1.Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	58
4.2.Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	59
4.3.Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	63
5.Obszary uzupełnień zabudowy, w planie ogólnym gminy.	70
SPIS TABEL	74
SPIS RYCIN	75



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Chrzypsko Wielkie, wywołany uchwałą Nr LXIX/418/2024 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Chrzypsko Wielkie, położonej w powiecie międzychodzkim, w województwie wielkopolskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 84,33 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Chrzypsko Wielkie określono odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszar uzupełnienia zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Chrzypsko Wielkie sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXIX/418/2024 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 27 marca 2024 r. W opracowaniu uwzględniono wytyczne



wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania);
- Strategia Rozwoju Gminy Chrzypsko Wielkie na lata 2023-2030;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie;
- Raport o stanie gminy Chrzypsko Wielkie za 2024 r.;
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna gminy,
- mapa ewidencyjna gminy,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- baza obiektów topograficznych BDOT500,

Inne źródła:

- chrzypskowielkie.e-mapa.net
- crfop.gdos.gov.pl
- karty.apgw.gov.pl
- chrzypsko.pl
- zpkww.pl

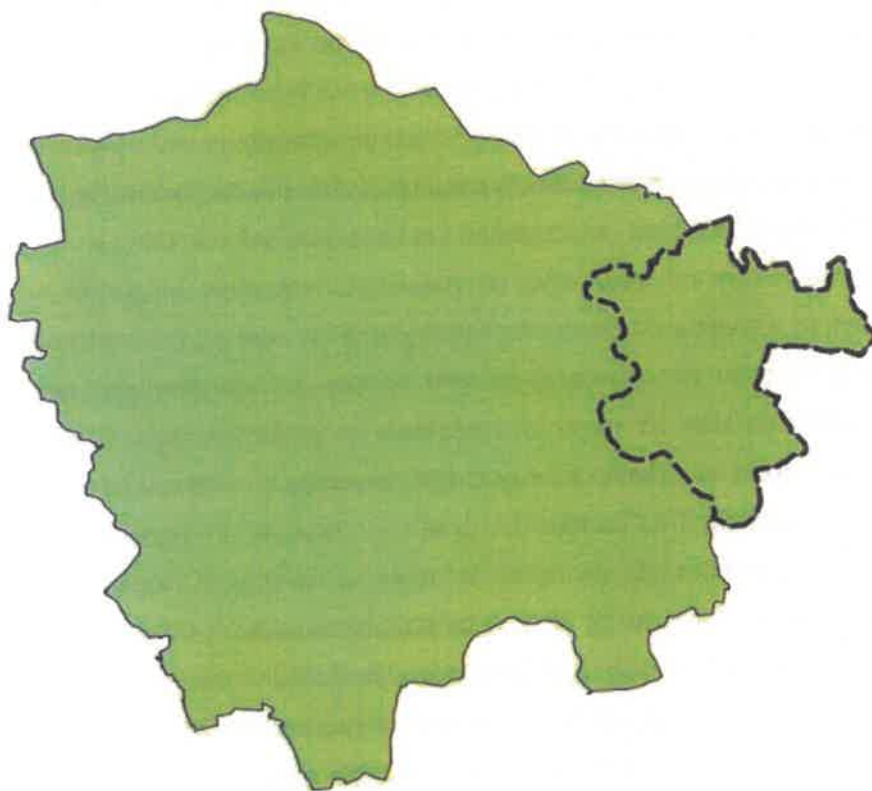


UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Chrzypsko Wielkie położona jest w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkim. Powierzchnia gminy wynosi 84,33 km². Gmina Chrzypsko Wielkie sąsiaduje z gminami: Sieraków, Kwilcz, Pniewy i Wronki.

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu



Źródło: opracowanie własne



2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznacza podstawowe typy obszarów funkcjonalnych w województwie.

Teren gminy Chrzypko Wielkie zaliczono do Wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ze względu na występowanie specyficznych problemów z zakresu gospodarki przestrzennej, wskazano również obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali regionalnej, gdzie gminę zaliczono do Północno-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego.

Wiejski obszar funkcjonalny na terenie Wielkopolski obejmuje wszystkie jednostki gminne oraz ośrodki powiatowe, które znalazły się poza granicami miejskich obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym, regionalnym i subregionalnym. Obszary te znajdują się poza bezpośrednim wpływem oddziaływania potencjału rozwojowego biegunów wzrostu, a tym samym wymagają wsparcia procesów rozwojowych w oparciu o ich potencjał endogeniczny, wzmacniany o czynniki aktywizujące. Wiejski obszar funkcjonalny jest niezwykle istotny z punktu widzenia działań na rzecz zwiększenia spójności regionu. Ograniczony dostęp do głównych ośrodków miejskich, a tym samym mniejsze możliwości rozwojowe, powodują emigrację mieszkańców na tereny bardziej atrakcyjne pod względem społeczno-gospodarczym, powodując depopulację terenów wiejskich. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 za istotną barierę rozwoju tych obszarów wskazuje: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych oraz słabą jakość infrastruktury technicznej. Wsparcie wiejskiego obszaru funkcjonalnego służyć będzie eliminowaniu dysproporcji w poziomie rozwoju regionu, poprawi jego spójność, a tym samym zwiększy atrakcyjność całego województwa wielkopolskiego.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi;
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego;
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego;
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej;
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.



Północno-Zachodni Obszar Funkcjonalny wyróżnia się w województwie wysokim udziałem obszarów cennych przyrodniczo, pełniących funkcje środowiskotwórcze, przy jednocześnie stosunkowo niskim w skali regionu udziale użytków rolnych. Obszar jest niejednorodny. Można go podzielić na rejony o dużych, zwartych kompleksach leśnych (Puszcza Notecka, Puszcza nad Drawą, Puszcza nad Gwdą, Pojezierze międzychodzko-pniewskie, dolina Noteci zaliczana do obszarów o najwyższych w regionie wartościach kulturowych i historycznych) oraz rejony dobrych gleb w północno-wschodniej części tego obszaru. Obszar ten, ze względu na koncentrację terenów o wysokim potencjale przyrodniczym, charakteryzuje stosunkowo niski w skali województwa udział przestrzeni do potencjalnego zainwestowania, co w połączeniu ze słabszą dostępnością obszaru, wynikającą m.in. ze znacznej odległości od stolicy regionu i braku dogodnych rozwiązań komunikacyjnych, stanowi istotne ograniczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego. Działalność inwestycyjna w tym rejonie wymaga równoważenia zamierzeń gospodarczych z potrzebami ochrony dla zachowania stabilnego i trwałego funkcjonowania ekosystemów oraz stworzenia spójnego systemu przyrodniczego województwa, uwzględniającego powiązania przyrodnicze w granicach regionu oraz z obszarami województw sąsiednich. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego Północno-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego będzie wykorzystanie potencjału dla rozwoju funkcji gospodarczych, w tym turystycznych, przy jednoczesnej ochronie wyjątkowych cech ekosystemu, pełniących strategiczną rolę w kształtowaniu równowagi środowiska przyrodniczego w skali regionu i kraju.

Dla realizacji powyższych celów zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Ochrona obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych;
- Cel 2. Stymulowanie rozwoju gospodarczego z wykorzystaniem koncepcji „zielonego wzrostu”;
- Cel 3. Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej.



3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy występują:

- Sierakowski Park Krajobrazowy,
- obszar Natura 2000 Ostoja Międzychodzko - Sierakowska PLH300032,
- obszar Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015,
- pomniki przyrody.

Sierakowski Park Krajobrazowy – powstał na mocy Rozporządzenia Nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 12 sierpnia 1991 r. w sprawie utworzenia Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

- ochrona i zachowanie wyraźnie wykształconego krajobrazu polodowcowego;
- zachowanie naturalnych ekosystemów wodnych;
- zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk;
- zachowanie trwałości oraz różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych wraz ze spontanicznymi procesami ich dynamiki;
- zachowanie torfowisk i innych środowisk wilgotnych oraz bagiennych;
- zachowanie terenów muraw łąkowych i zaroślowych;
- utrzymanie walorów kulturowych.

Obszar Natura 2000 Ostoja Międzychodzko – Sierakowska PLH300032 – obszar o powierzchni 7591,1 ha, położony na północnych obrzeżach Wielkopolski na pograniczu dwóch dużych jednostek fizjograficznych - Kotliny Gorzowskiej i Pojezierza Poznańskiego. Występują tu niemal wszystkie typy form terenu charakterystyczne dla obszarów młodoglacjalnych Wielkopolski. Charakterystyczna jest na obszarze ostoi sieć różnej wielkości jezior, a także zbiorników antropogenicznych – stawów rybnych – zlokalizowanych na dnach rynien, u stóp stromych krawędzi występują obszary źródliskowe z towarzyszącą im roślinnością. Dominującą grupę lasów liściastych stanowią grądy i buczyny, na terenie ostoi przeważają obszary leśne, znaczny jest też udział obszarów zagospodarowanych rolniczo, stosunkowo niewielki udział użytków zielonych. Na przedmiotowym obszarze występuje duża różnorodność siedliskowa, występują stanowiska trzech gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz bogata flora roślin naczyniowych. Obszar jest żerowiskiem norka dużego *Myotis myotis*.

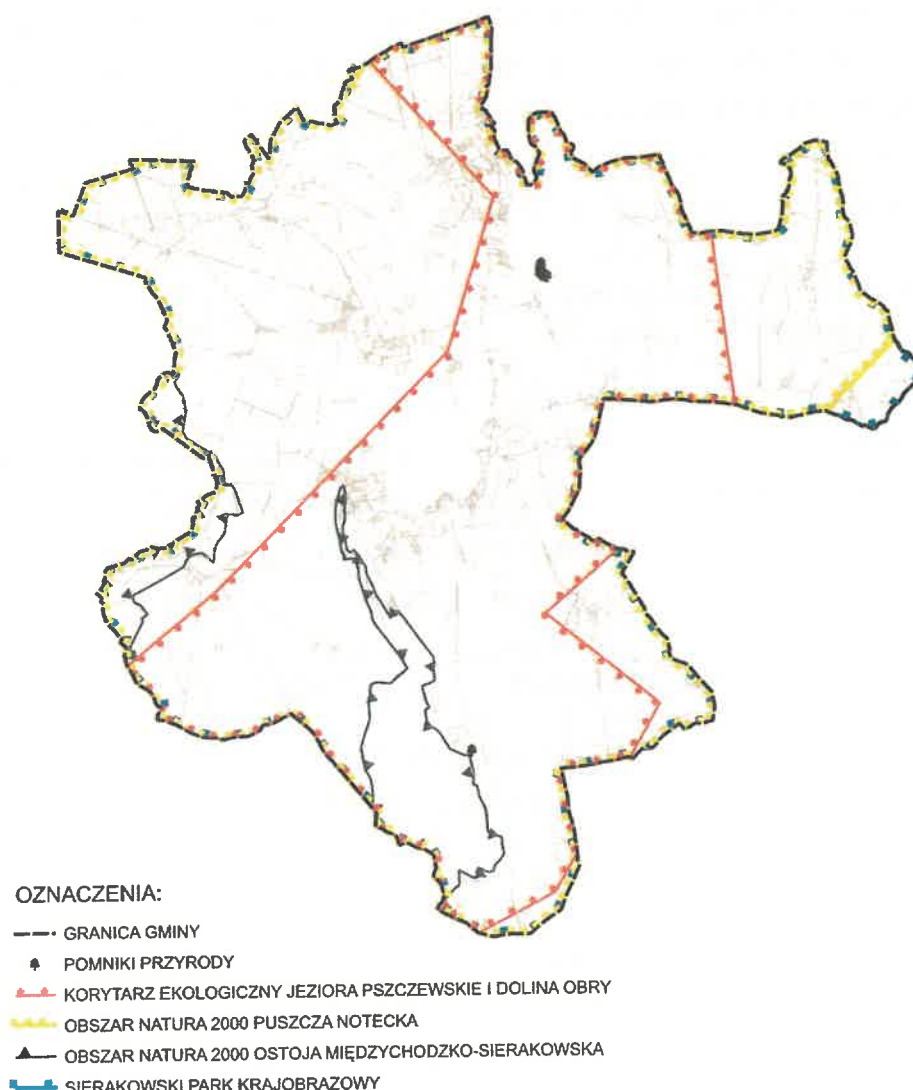
Obszar Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 - obszar o łącznej powierzchni ponad 178 255 ha, obejmuje fragmenty regionów poznańskiego, pilskiego i gorzowskiego. Na terenie tym występuje 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 7 gatunków z Polskiej



Czerwonej Księgi. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, porośnięty monokulturami sosnowymi posadzonymi po gradacji strzygoni choinówki w latach 1922-1924. Na terenie ostoi znajduje się kilkadziesiąt jezior pochodzenia wytopiskowego oraz liczne torfowiska. Dla obszaru przyjęto Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 3 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 [Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2014r. Poz. 1793] [Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2014r. Poz. 698].

Na terenie gminy występuje 16 pomników przyrody ożywionej z gatunku dęb szypułkowy (*Quercus robur* L.), w tym 15 szt. w Śródcie i 1 szt. buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.) w Białokoszu. Przez środkową część gminy przebiega korytarz ekologiczny Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.

Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy



Źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania przyrodnicze, a także ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary przeznaczone pod nową zabudowę (w tym strefy SJ, SW, SZ, SU, SP, SN), zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypko Wielkie, w szczególności w kontekście zachowania zgodności z przepisami uchwały nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Nie dokonywano poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na tereny niezabudowane, znajdujące się w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, o ile nie wynikały z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypko Wielkie. We wszystkich strefach planistycznych dopuszczona jest infrastruktura techniczna, która może stanowić inwestycje celu publicznego. Zatem należy przyjąć, że na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia te zostaną doprecyzowane tak, by zachować zgodność z przepisami ochrony środowiska.

3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Chrzypko Wielkie nie zostały przeprowadzone badania w kierunku zagrożeń geologicznych, w tym zagrożeń osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym w bazie Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej SOPO oraz w rejestrze Starosty Międzychodzkiego brak jest informacji o występowaniu terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z pismem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu w granicach gminy Chrzypko Wielkie nie występują obszary gruntów zmeliorowanych.

3.4. Strefy ochronne ujęć wód

Na obszarze gminy znajdują się komunalne ujęcia wód w miejscowościach Białcz oraz Chrzypko Wielkie, dla których ustalono strefy ochrony bezpośredniej. Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.



3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Północny fragment gminy znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel”. Dla przedmiotowego GZWP nie wyznaczono obszaru ochronnego.

Ryc. 3 Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie gminy



OZNACZENIA:

--- GRANICA GMINY

— GZWP NR 146 "SUBZBIORNIK JEZIORO BYTYŃSKIE - WRONKI - TRZCIEL"

źródło: opracowanie własne

3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy występują złoża, tereny i obszary górnicze przedstawione w poniższych tabelach.



Tab. 1 Złoże występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA ZŁOŻA	NUMER ZŁOŻA	RODZAJ ZŁOŻA
1.	Łęże III – pole I	17244	PIASKI I ŻWIRY
2.	Łęże III – pole II	17244	PIASKI I ŻWIRY
3.	Łęże I	8468	PIASKI I ŻWIRY
4.	Łęże II – pole I	9178	PIASKI I ŻWIRY
5.	Łęże II – pole II	9178	PIASKI I ŻWIRY
6.	Łęże	6201	PIASKI I ŻWIRY
7.	Łęże DS	20600	PIASKI I ŻWIRY
8.	Łęczeczki Mł.	19790	PIASKI I ŻWIRY

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

Tab. 2 Tereny górnicze występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA	NUMER ZŁOŻA
1.	Łęże III Pole II	17244

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

Tab. 3 Obszary górnicze występujące na terenie gminy

LP.	NAZWA	NUMER ZŁOŻA
1.	Łęże III Pole II	17244

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty: Chrzypsko – 1 (obręb Mylin), Chrzypsko – 2 (obręb Ryżyn), Chrzypsko – 3 (obręb Ryżyn) i Gnuszyn - 1 (obręb Gnuszyn). Zlikwidowane odwierty Chrzypsko – 2, – 3 to odwierty niezamierzone. Powyższe zlikwidowane odwierty stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefę ochronną o promieniu:

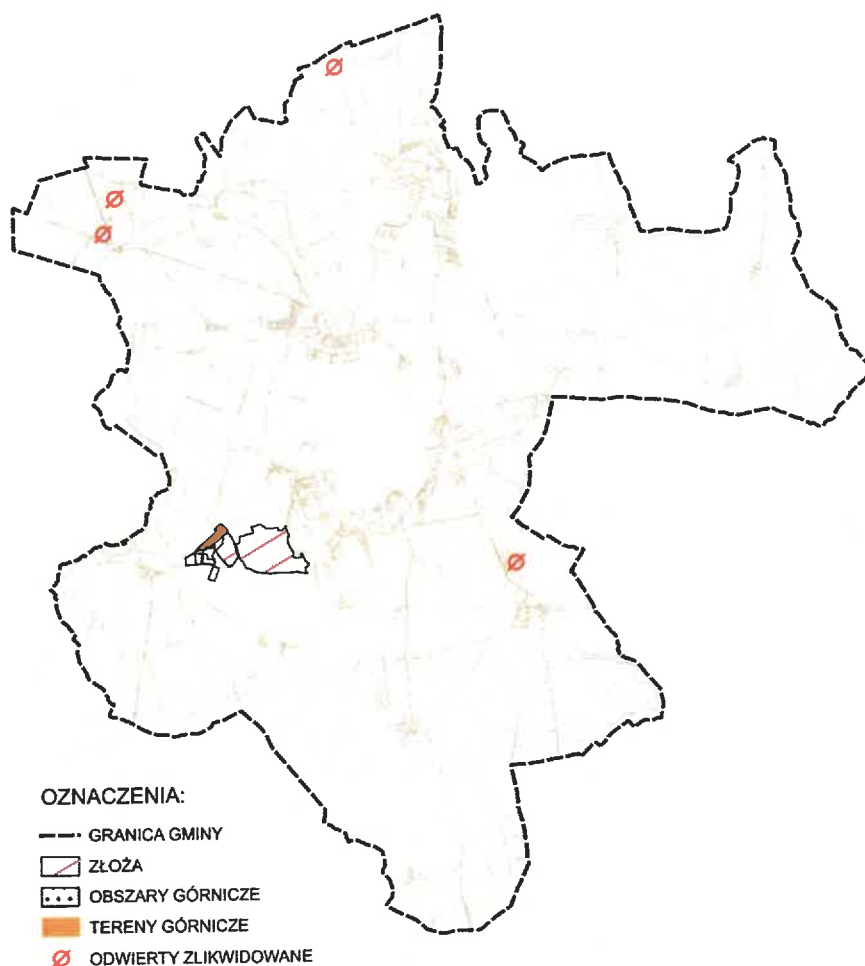
- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów; Chrzypsko – 1, - 2, Gnuszyn – 1,
- 50 m wokół częściowo zlikwidowanego odwiertu Chrzypsko – 3.

zgodnie z projektem likwidacji odwiertu na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące złoże, tereny i obszary górnicze.



Ryc. 4 Złoże, tereny i obszary górnicze na terenie gminy



źródło: opracowanie własne

3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Chrzypko Wielkie nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Na terenie gminy Chrzypko Wielkie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Są to obiekty wpisane do rejestru zabytków wyszczególnione w poniższych tabelach.

Tab. 4 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru
1.	Białcz	Zespół dworski, 1 poł. XIX w - dwór,	34/Wlkp/A z 30.06.2000



		- park	
		Cmentarz ewangelicki, nieczynny, 1 poł. XIX-XX	514/Wlkp/A z 15.05.2007
		Zespół pałacowy:	
		- pałac, pocz. XX	2299/A z 22.03.1994
		- park dworski, XIX - XX	2031/A z 15.10.1985
		Zespół folwarczny, 2 poł. XIX-XX:	
		- jałownik	
		- obora	
		- spichrz	
		- magazyn i stajnia	
		- mączkarnia	
		- stodoła	
2.	Białokosz		2609/A z 27.09.1996
3.	Charcice	Zespół pałacowy, XIX/XX - pałac, - park	1680/A z 4.04.1975
4.	Chrzypko Wielkie	kościół par. pw. św. Wojciecha, 1600	1032/Wlkp/A z 12.12.1932 (wypis z księgi rej.)
		Pałac, pocz. XX	2542/A z 12.06.1995
5.	Gnuszyn	Zespół dworski - dwór, 1906, - park, XIX/XX	2608/A z 25.09.1996
6.	Łęże	Zespół pałacowy: - pałac, 1 poł. XIX	2020/A z 3.09.1985
		- park, 2 poł. XIX-XX	2003/A z 19.06.1985 i 13.06.2000
7.	Ryżyn	- dworzec kolejowy, 1907 - budynek gospodarczy	A-31/Wlkp z 31.05.2000
8.	Śródka	Zespół pałacowy: - pałac (1858-61) - park (2 poł. XIX)	1682/A z 4.04.1975

źródło: opracowanie własne

Tab. 5. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków - zespoły zabytków ruchomych, stanowisko archeologiczne

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Opis, adres	Nr. Rej.	Data
1.	Chrzypko Wielkie	Gotycka rzeźba Madonny z dzieciątkiem na lwie, XIV w.	Kościół św. Wojciecha	12/2/B	1950
2.	Chrzypko Wielkie	wyposażenie kościoła p.w. Św. Wojciecha, XVI – XIX w., 15 obiektów	Kościół św. Wojciecha	40/B	1970
3.	Ryżyn	Stan. nr 1, grodzisko wczesnośredniowieczne	Grodzisko, AZP 47-20/133-AZP 47-21/106	2171/A, 440/Wlkp/C	3.01.1989 26.11.2012

źródło: opracowanie własne



Tab. 6 Wykaz zabytkowych cmentarzy

Lp.	Miejscowość	Wyznanie	Czas powst.
1.	Białcz	ewangelicki	XIX w.
2.	Białokosz	ewangelicki	XIX w.
3.	Charcice	ewangelicki	XX w.
4.	Charcice	ewangelicki	XX w.
5.	Chrzypko Wielkie	ewangelicki	XIX w.
6.	Chrzypko Wielkie	rym.-kat.	I poł. XIX w.
7.	Chrzypko Wielkie	rym.-kat.	XVII w.
8.	Chrzypko Wielkie	ewangelicki	XIX w.
9.	Gnuszyn	ewangelicki	XX w.
10.	Łężce	ewangelicki	II poł. XIX w.
11.	Mylin	ewangelicki	XIX w.
12.	Ryżyn	ewangelicki	II poł. XIX w.
13.	Śródka	ewangelicki	

źródło: opracowanie własne

Tab. 7 Wykaz zabytkowych parków

Miejscowość	Rodzaj	Pow.	Wody	Czas powst.	Nr. rej.
Białcz	krajob.	3,90 ha	-	II poł. XIX w.	
Białokosz	krajob.	4,95 ha	-	pocz.XIX w.	2031/A
Charcice	krajob.	8,04 ha	0,64 ha	pocz. XIX w.	1680/A
Gnuszyn	krajob.	3,05 ha	0,30 ha	I poł. XIX w.	2608/A
Łężce	krajob.	5,73 ha	0,17 ha	poł. XIX w.	2003/A
Śródka	krajob.	2,68 ha	-	II poł. XIX w.	1682/A

źródło: opracowanie własne

Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

BIAŁCZ

1. Zespół dworski, 1 poł. XIX w., nr rej. 34/Wlkp/A z dnia 30.06.2000 r.:



- a) dwór,
- b) park,
- 2. Zespół folwarczny:
 - a) obora, mur., ok. 1910,
 - b) chlewnia, mur., ok. XIX,
 - c) stodoła i stajnia, ob. magazyn, mur., 1889-1890, przebud. ok. 1915,
 - d) stodoła drewn.-mur., pocz. XX,
 - e) 2 stodoły, drewn., mur., pocz. XX,
 - f) gorzelnia, obecnie magazyn i kuźnia, mur., ok. XIX,
 - g) czworak, obecnie dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX,
 - h) czworak, obecnie dom nr 9, mur., ok. XIX,
- 3. Cmentarz ewangelicki, poł. XIX - XX w, nieczynny,

BIAŁOKOSZ

- 4. Cmentarz ewangelicki, nieczynny, 1 poł. XIX – XX, nr rej. 514/Wlkp/A z 15.05.2007,
- 5. Zespół pałacowy:
 - a) pałac, pocz. XX, nr rej. 2299/A z 22.03.1994,
 - b) park, XIX – XX, nr rej. 2031/A z 15.10.1985,
- 6. Zespół folwarczny, 2 poł. XIX – XX, nr rej. 2609/A z 27.09.1996:
 - a) jałownik,
 - b) obora,
 - c) spichrz,
 - d) magazyn i stajnia,
 - e) mączkarnia,
 - f) stodoła,
- 7. Zespół szkoły:
 - a) szkoła, mur.-szach., 2 poł. XIX,
 - b) budynek gospodarczy, mur.-szach., 4 ćw. XIX,

BIAŁOKOSZYCE

- 8. Zespół folwarczny:
 - a) dom, mur., ok. XIX, przebud.,
 - b) owczarnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - c) stodoła I, mur., 4 ćw. XIX,
 - d) stodoła II, mur., 4 ćw. XIX,

**CHARCICE**

9. Zespół pałacowy, XIX/XX, nr rej. 1680/A z 4.04.1975:
 - a) pałac,
 - b) park
10. Dom nr 38, mur., 4 ćw. XIX,
11. Cmentarz ewangelicki, rodzinny, poł. XIX – XX w., nieczynny,
12. Cmentarz ewangelicki, poł. XIX – XX w., nieczynny,

CHRZYPKO MAŁE

13. Zagroda nr 12,
 - a) dom, mur., ok. 1900,
 - b) obora, mur., ok. 1900,
14. DOM NR 2, mur., 4 ćw. XIX,
15. DOM NR 10, mur.-szach., 4 ćw. XIX,
16. MOST KOLEJOWY, mur., 1905-1908,

CHRZYPKO WIELKIE

17. Kościół par. pw. św. Wojciecha, 1600, nr rej.: 1032/Wlkp/A z 12.12.1932 (wypis z księgi rej.) – 2381/A,
18. Pałac, pocz. XX, nr rej.: 2542/A z 12.06.1995,
19. Cmentarz rzymsko – katolicki, I poł. XIX – XX w., czynny,
20. BRAMA CMENTARNA, ul. Rolna, mur., pocz. XX,
21. Zespół dworca kolejowego:
 - a) dworzec, mur.-szach., 1907-1908,
 - b) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX,
 - c) dom pracowników kolei, ul. Kolejowa nr 51, mur., ok. 1910,
22. SZKOŁA, obecnie przedszkole, ul. Główna 19, mur., ok. 1900,
23. Cmentarz ewangelicki, poł. XIX – XX w., nieczynny,
ul. G ł ó w n a
24. DOM NR 8, mur., I. 20-te XX,
25. DOM NR 35, mur., pocz. XX, 9.
26. DOM NR 52, mur., ok. 1920,
ul. J e z i o r n a
27. DOM NR 4, mur., ok. 1910,
28. DOM NR 7, mur., pocz. XX,
29. DOM NR 23, mur., I. 20-te XX,



30. DOM NR 85, mur., ok. XIX,

u l. K o l e j o w a

31. ZAGRODA NR 9,

a) dom, mur., 4 ćw. XIX,

b) budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX,

u l. R o l n a

32. DOM NR 9, mur. – szach., pocz. XIX,

u l. W i ś n i o w a

33. DOM NR 16, mur., ok. 1910,

34. Cmentarz przykościelny, rzymsko – katolicki, XIV – pocz. XIX w., nieczynny,

GNUSZYN

35. Zespół dworski, nr rej.: 2608/A z 25.09.1996:

a) dwór, 1906,

b) park, XIX/XX,

36. OCHRONKA, obecnie przedszkole, mur., pocz. XX,

37. Cmentarz ewangelicki, poł. XIX – XX, w. nieczynny,

ŁĘŻCE

38. Zespół pałacowy:

a) pałac, 1 poł. XIX, nr rej.: 2020/A z 3.09.1985,

b) park i podwórze gospodarcze, 2 poł. XIX – XX, rej.: 2003/A z 19.06.1985 i 13.06.2000,

39. SZKOŁA, mur., 1903,

40. DOM NR 17, mur., ok. 1910,

41. Cmentarz ewangelicki, II poł. XIX – XX, w. nieczynny,

42. Zespół folwarczny:

a) budynek mieszkalny nr 2, ok. 1885 r., przebud. koniec lat 60-tych XX w.

b) stodoła nr 3 / obecnie magazyn, ok. 1885 r.

c) budynek mieszkalny nr 4, ok. 1895 r., przebud. koniec lat 60-tych XX w.

d) stodoła nr 5, ok. 189 r.

e) stodoła nr 6, ok. 1885 r.

f) obora, ok. 1885 r. – przebudowana

g) stajnia/ obecnie magazyn, ok. 1885 r. – 1900 r.

h) cieleśnik, ok. 1870 r.

i) stodoła nr 10, ok. 1870 r.

43. Młyn z częścią mieszkalną w zagrodzie nr 32, 4 ćw, XIX w.

**ŁĘŻECZKI**

44. Zespół folwarczny:

- a) dwór, mur., 2 poł. XIX,
- b) budynek inwentarski, mur., 1868, rozbud. 1904,
- c) 2 domy, obecnie nr 14 i 19, mur., 4 ćw. XIX,
- d) obora pracowników folwarcznych, mur., ok. XIX,

45. DOM NR 3, mur., 4 ćw. XIX,

MYLIN

46. SZKOŁA, mur., pocz. XX,

47. DWÓR, obecnie dom nr 42, mur., ok. 1900, pozostałości parku, ok. XX,

48. DOM NR 1/2 mur., ok. 1900,

49. Cmentarz ewangelicki, poł. 2 poł. XIX – XX, w. nieczynny,

ORLE WIELKIE

50. Zespół folwarczny:

- a) rządcówka, obecnie dom nr 42, mur., 1911,
- b) czworak, obecnie dom nr 12, pocz. XX, przebud. ok. 1975,
- c) obora, mur., 4 ćw. XIX, przebud. 1940,
- d) budynek inwentarski, mur., 1899,
- e) obora, mur., 1896,
- f) stodoła, szach., 1892,
- g) stodoła, mur., ok. XIX,

51. STODOŁA w zagrodzie nr 18, szkieł.-drewn., ok. 1910,

RYŻYN

52. Zespół dworca kolejowego:

- a) dworzec kolejowy, 1907, nr rej.: A-31/Wlkp z 31.05.2000,
- b) budynek gospodarczy, nr rej.: j.w.

53. SZKOŁA, mur., pocz. XX,

54. WIADUKT KOLEJOWY mur., 1907,

55. Zespół folwarczny:

- a) rządcówka, obecnie dom nr 12, pocz. XX,
- b) dom nr 26, mur., 1894,
- c) dom, obecnie nr 13, mur.-szach., ok. XIX,
- d) obora, mur., 1912,
- e) stodoła i spichlerz, obecnie magazyn, mur., pocz. XX,

**56. ZAGRODA NR 3**

- a) dom, mur., pocz. XX,
- b) obora, mur., pocz. XX,
- c) stodoła, mur., pocz. XX,

57. DOM NR 24, mur., pocz. XX,

58. DOM NR 31, mur., pocz. XX,

59. Cmentarz ewangelicki nieczynny, koniec XIX w. – XX w.

STRZYŻMIN

60. Pozostałości zespołu folwarcznego:

- a) owczarnia, mur., 1896, przebud. 1953,
 - b) stodoła, obecnie owczarnia, mur., 1897, przebud. 1953-1955,
61. DOM NR 3, mur., pocz. XX,

ŚRÓDKA

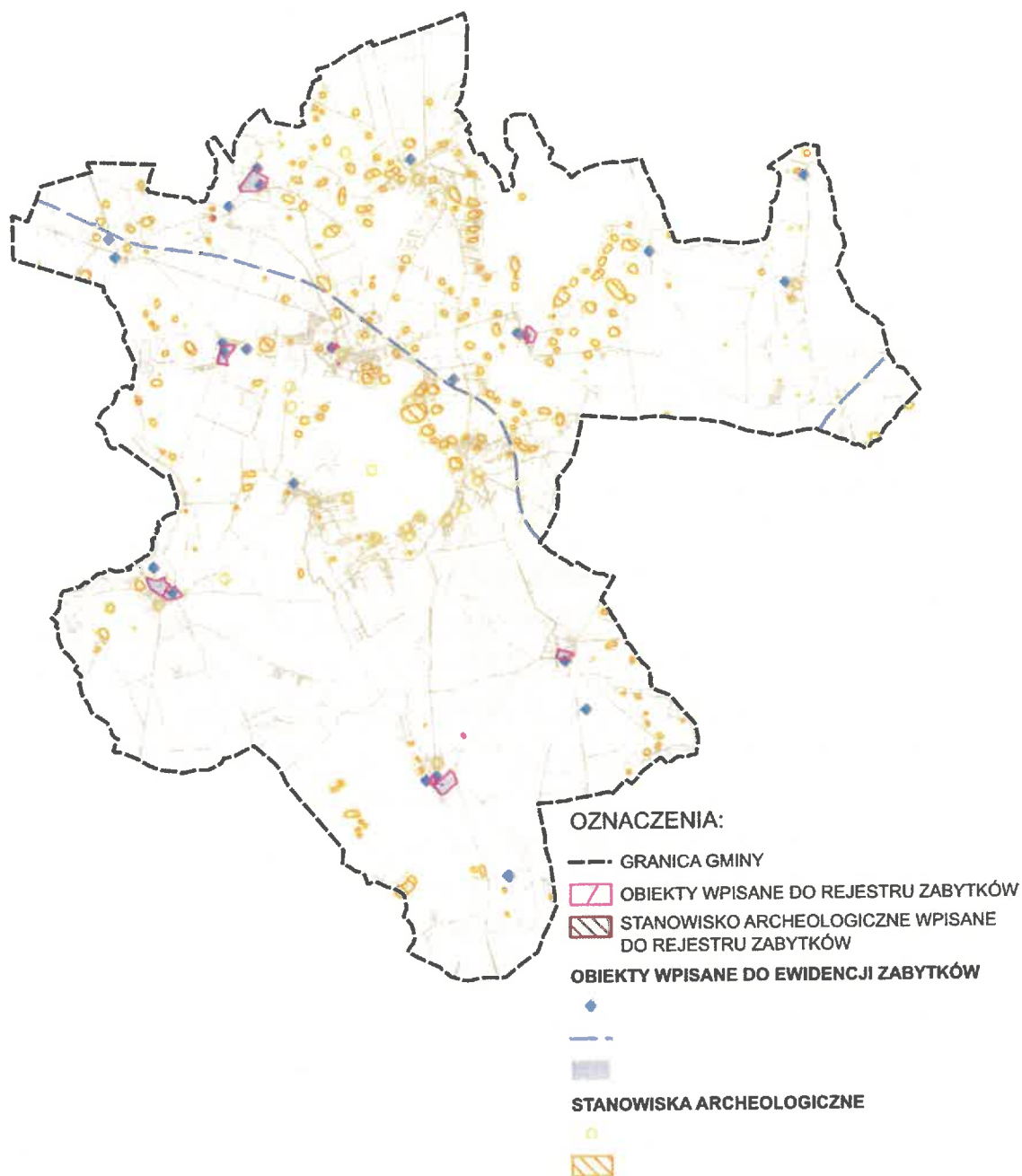
62. Zespół pałacowy, nr rej.: 1682/A z 4.04.1975:

- a) pałac, 1858-1861,
- b) park, 2 poł. XIX,

63. Zespół folwarczny:

- a) kancelaria, obecnie dom nr 8, pocz. XX, przebud. I. 70-te XX,
 - b) obora I, mur., 1882, przebud. I. 80-te XX,
 - c) obora II, mur., 1876,
 - d) stajnia, mur., ok. poł. XIX,
 - e) budynek inwentarski, mur., ok. XIX,
 - f) gorzelnia, obecnie spichlerz, mur., ok. XIX, przebud. 1967,
64. kolonia domów pracowników folwarcznych
- a) dom nr 1, mur., 4 ćw. XIX, (wł. prywatna),
 - b) dom nr 2, mur., 1924, przebud. I. 60-te XX (wł. prywatna),
65. cmentarz ewangelicki – nieczynny, 2 poł. XIX w. – XX w.

Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności uwzględniono krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Zgodnie z art. 19. ust. 1. określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględniono ochronę:



- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 3) stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr Po.WN.5150.6831.2.2024 z dnia 16.07.2024 r. wskazał wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Wnioski dot. zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

- objęcie określoną strefą planistyczną obiektu zabytkowego lub zespołu zabytkowego powinno być dostosowane do walorów zabytku, nowa funkcja powinna być właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny,
- adaptacja historycznego obiektu powinna być przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji – należy więc wykluczyć wprowadzanie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego, strefy gospodarczej w przypadku zespołów rezydencjonalnych,
- wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo – parkowych powinny służyć zachowaniu, utrwaleniu oraz utrzymywaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu,
- należy zagwarantować bardzo ograniczone możliwości zabudowy parków pałacowych i dworskich, biorąc pod uwagę, że w historycznych założeniach ogrodowych ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleń parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne, dopuszcza się możliwość wykorzystania pod zabudowę w parkach miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty,
- zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji,
- zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej,
- ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i



przestrzenne itp.

- wszelkie prace, roboty budowlane i inne działania przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz związane z rewaloryzacją i właściwym utrzymaniem parków pałacowych i dworskich wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.
2. Wnioski dot. zabytków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju, na terenach historycznych wsi oraz przy obiektach zabytkowych,
 - należy uwzględnić konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej, kompozycji stylistycznej fasad, geometrii dachów, wysokości gzymsów i kalenic,
 - należy zachować jako czytelne w widoku miejscowości historyczne elementy wysokościowe takie jak np. wieża kościoła, kominy itp.,
 - w przypadku nowych inwestycji należy wprowadzić wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu,
 - należy zachować i kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miejscowości,
 - należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych zespołów dworsko – pałacowych i cmentarzy (wpisanych do rejestru zabytków i będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych obiektów i prowadzące od nich na zewnątrz (p.w. wzdłuż alei i dróg dojazdowych); powiązania widokowe są integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory krajobrazowe i kulturowe gminy,
 - ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów, szczególnie sakralnych i rezydencjonalnych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.,
 - w obrębie zespołów folwarcznych należy zapewnić utrzymanie charakterystycznych



układów przestrzennych, z czytelnym podwórzem otoczonym budynkami gospodarczymi, nowa zabudowa na terenie zespołu folwarcznego powinna być dostosowana do historycznego otoczenia pod względem usytuowania, gabarytów, formy bryły i materiałów budowlanych, zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej,

- w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy bezwzględnie utrzymać należy pierwotne rozplanowanie, zieleni cmentarną, zachowane nagrobki i ich pozostałości, bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze, natomiast tereny zamkniętych cmentarzy należy pozostawić jako enklawy zieleni i miejsca po dawnych cmentarzach.

3. Wnioski dot. Zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru, objęte ścisłą ochroną konserwatorską: stanowisko nr rej. 2171/A grodzisko, nr stan. AZP 47-20 1/133 w miejscowości Ryżyn (440/Wlkp/C 4155/8913/2012 z 26.11.2012 r.)

- na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenie wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowy przemysłowych oraz innych działań, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem zadań typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

4. Wnioski dotyczące zabytków archeologicznych ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- należy objąć ochroną zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Przy realizacji planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie kierowano się powyższymi wytycznymi.



3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie gminy nie występują pomniki zagłady wraz ze strefą ochronną.

3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki wymienione w tab. 8.

Tab. 8 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe

LP.	POWIAT	GMINA	OBREB	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [HA]	ID DZIAŁKI
1.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Małe	30/1	4,8400	301401_2.0305.30/1
2.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Małe	31	0,0500	301401_2.0305.31
3.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Małe	103	1,9800	301401_2.0305.103
4.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Wielkie	105/3	4,1033	301401_2.0306.105/3
5.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Wielkie	105/5	0,9636	301401_2.0306.105/5
6.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Wielkie	183	3,7111	301401_2.0306.183
7.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Wielkie	443	3,1054	301401_2.0306.443
8.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Orle Wielkie	96	4,3900	301401_2.0311.96
9.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Ryżyn	7/2	4,1721	301401_2.0312.7/2
10.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Ryżyn	63	1,6700	301401_2.0312.63
11.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Ryżyn	72	2,8700	301401_2.0312.72
12.	międzychodzki	Chrzypsko Wielkie	Chrzypsko Wielkie	104/14	0,0307	301401_2.0306.104/14

źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r.

Na terenie gminy Chrzypsko Wielkie zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2024 poz. 115), nie zewidencjonowano działek będących terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej.

Przy realizacji planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie uwzględniono tereny



zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

3.11. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Chrzypko Wielkie nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania. Ograniczenie w zabudowie terenów nie dotyczą gminy również w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Rekultywacji podlegają tereny po wydobywaniu złóż kruszyw naturalnych.

3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Międzychodzkiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym w gminie Chrzypko Wielkie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia użytków rolnych klasy I-III na terenie gminy Chrzypko Wielkie wynosi około 934,7 ha co stanowi 11,06 % powierzchni całej gminy (użytki klasy II,III).

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 1405,3 ha co stanowi 16,6 % powierzchni całej gminy.

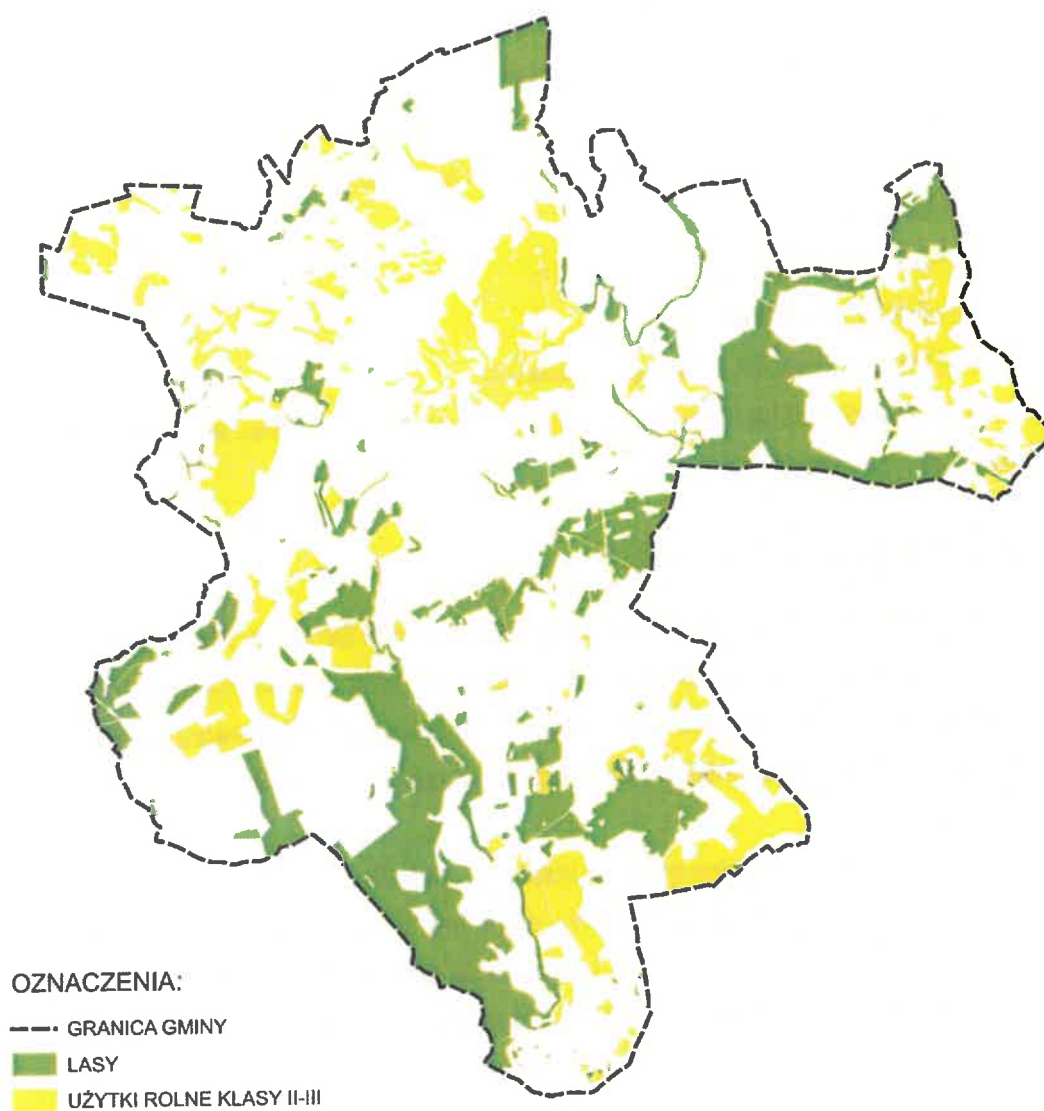
Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące grunty rolne i leśne kierując się przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych, w tym chronionych na cele nierolnicze.

Rozwój budownictwa odbywać się będzie z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych. Kształtowanie przestrzeni, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego ograniczy zjawisko „rozlewania” zabudowy i bezpowrotnej utraty obszarów przyrodniczych – w tym gruntów rolnych. Wysoka jakość gleb, wielkość, zwartość oraz ukształtowanie obszaru, są argumentem za pozostawieniem takich gruntów dla produkcji rolniczej w celu zachowania i rozwoju funkcji bezpośrednio związanych z produkcją rolną. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia przyszłym pokoleniom



bezpieczeństwa żywnościowego.

Ryc. 6 Występowanie gruntów klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy



źródło: opracowanie własne

3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Chrzypsko Wielkie oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

W gminie Chrzypsko Wielkie działa Zespół Szkół w Chrzypsku Wielkim, przedszkole oraz Klub Dziecięcy.

W Chrzypsku Wielkim funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury i Biblioteka Publiczna oraz ośrodki sportowe:

- Boisko Orlik, Chrzypsko Wielkie,
- Boisko w Łęczeczkach,
- Stadion Płomień, Chrzypsko Wielkie.

Przy realizacji planu ogólnego gminy Chrzypsko Wielkie uwzględniono obiekty infrastruktury społecznej.

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez teren gminy przebiegają trzy drogi wojewódzkie. Droga nr 186 na terenie gminy łączy miejscowości Łęże, Chrzypsko Wielkie, Śródka, Strzyżmin. W Chrzypsku Wielkim łączy się z nią droga nr 133 i dalej w kierunku północno – zachodnim biegnie przez miejscowość Ryżyn. Droga nr 182 przebiega przez północny fragment gminy na niewielkim odcinku (0,407 km).

W granicach gminy przebiega linia kolejowa nr 368 Szamotuły – Międzychód, odcinek Szamotuły – Sieraków Wielkopolski. W ramach „Programu Uzupelniania Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 roku” zakłada się realizację projektu pn. „Rewitalizacja linii kolejowej nr 368 Międzychód – Szamotuły”. W ramach inwestycji zakłada się przywrócenie regularnego ruchu pociągów.

Infrastruktura drogowa – drogi wojewódzkie

Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu pismem WZDW.WU.6550-50/24 z dnia 03.07.2024 r. wskazał na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G) zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy dróg.



2. Dostęp do dróg wojewódzkich należy zapewnić zgodnie przepisami odrębnymi, poprzez:
 - bezpośredni dostęp do tej drogi lub,
 - projektowaną drogę wewnętrzną lub,
 - ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
3. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu zaleca, by przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewostrony czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
4. Podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
5. Obiekty budowlane na terenach przyległych do dróg wojewódzkich należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 cyt. ustawy o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
6. Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wojewódzkiej określonej ww. ustawie o drogach oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.
7. Obiekty budowlane na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. W przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi tej ustawy.
9. Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z przepisami rozporządzenia



w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingowych w pasie drogowym dróg wojewódzkich.

10. Lokalizację urządzeń obcych, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych, należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej, w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym, poza jezdnią. Przejście poprzeczne pod jezdnią należy wykonywać przewiertem, w szczególnych przypadkach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się przecisk.

Infrastruktura kolejowa

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. pismem nr ITS9.2111.787.2024.ALS.6 z dnia 17.07.2024 r., wskazały wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

W granicach gminy Chrzypsko Wielkie przebiega linia kolejowa nr 368 Szamotuły – Międzychód, odcinek Szamotuły – Sieraków Wielkopolski. Obecnie na linii kolejowej nr 368 regularny ruch pociągów nie jest prowadzony (dane z 2023 r.)

W granicach gminy zlokalizowane są przystanki osobowe: Chrzypsko Wielkie i Ryżyn. Funkcjonowanie tych obiektów może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości, w tym akustycznych.

W ramach „Program Uzupełniania Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 roku” zakłada się realizację projektu pn.: pn. „Rewitalizacja linii Kolejowej nr 368 Międzychód – Szamotuły”. W ramach inwestycji zakłada się m.in. przywrócenie regularnego ruchu pociągów.

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” w ramach projektów regionalnych uwzględniono inwestycję pn. „Odbudowa połączenia Międzychód - Szamotuły”. W tym samym dokumencie w przedmiotowej lokalizacji zidentyfikowano również projekt ponadregionalny pn. „Dostosowywanie poznańskiego węzła kolejowego do parametrów sieci bazowej TEN-T”.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań



w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót zmiennych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Chrzypko Wielkie zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna.

Sieć elektroenergetyczna:

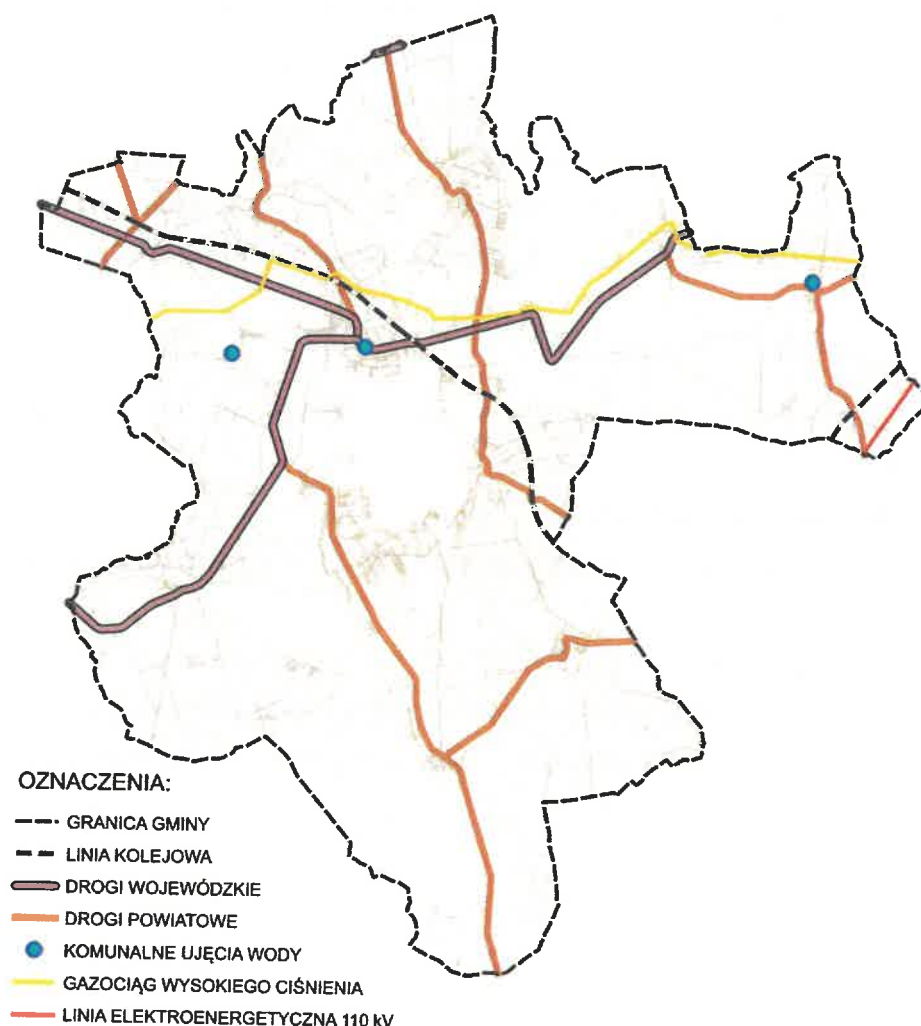
- napowietrzna linia 110 kV relacji Wronki - Pniewy/Wronki-Dobiegiew,

Sieć gazowa:

- gazociąg DN 250 MOP 6,3 MPa relacji Upartowo - Wronki, rok budowy 1998 r. (wg. dokumentacji powykonawczej na całej długości trasy gazociągu zmniejszono odległość podstawową gazociągu wynoszącą 25% odległości podstawowej tj. 15 metrów od osi zabudowy).



Ryc. 7 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy



Źródło: opracowanie własne

Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:

Przy realizacji aktów planowania przestrzennego należy uwzględnić następujące wytyczne:

1. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN 110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);



- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych WN 110 kV- 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN inn-0,4 kV ~ 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
 - 10 m dla linii napowietrznych SN;
 - 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
 - 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;
 - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

2. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
3. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN-110 kV – o 11 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
 - dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.



- w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologicznych liczy się 1,5 metra dla WN lub 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii.
4. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.
 5. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sieć gazowa:

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. w piśmie nr PSGPO.RODZ.422.1.3.345.24 z dnia 27.06.2024 r. wskazała wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z Dz.U. z dnia 04.06.2013 r., poz. 640, Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. określa załącznik nr 2 Tabela 1 oraz Tabela 2 – załącznik 3. W strefach kontrolowanych Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu zobowiązana jest monitorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach tych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
2. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność infrastruktury technicznej. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.
3. Proponuje się, aby w sporządzanych aktach planowania przestrzennego, na których zlokalizowane są gazowe sieci dystrybucyjne:
 - planować zieleń izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami,
 - w przypadkach, kiedy Gmina nie może przeznaczyć pasa gruntu nad



gazociągami na zieleń lub pozostawić dotychczasowego jego przeznaczenia (nie zagrażającego naruszeniom zakazów obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu) – zamieszczać w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informację o:

- występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i aktami wykonawczymi,
- ograniczeniu praw właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych PSG Oddział w Poznaniu.

4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy DN 300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Tereny górnicze w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego:

Teren gminy Chrzypsko Wielkie obejmuje koncesja nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważna do dnia 24.10.2047 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

W związku z ww. koncesją, nie wyklucza się prowadzenia prac poszukiwawczo - rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

4.4. Cmentarze

Na terenie gminy znajduje się jeden czynny cmentarz w Chrzypsku Wielkim oraz trzynaście cmentarzy zabytkowych. Dla terenu czynnego cmentarza obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące cmentarze.



5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Obszar gminy znajduje się w granicy Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Dla gminy nie ustalono krajobrazu priorytetowego.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Chrzypko Wielkie (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Chrzypko Wielkie, a następnie powiększono je o 5%.

Tab. 9 Prognozowana liczba ludności w gminie Chrzypko Wielkie obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2044 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	3 148	3 101	3 069	3 049	3 039	3 008	2 963	2 920	2 884	2 833	2 799
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
liczba ludności	2 763	2 726	2 694	2 652	2 620	2 590	2 555	2 523	2 487	2 451	

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Chrzypko Wielkie prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:



$$M_{20} = 2\,451 \times 1,05 = 2\,573,55 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi $104\,649 \text{ m}^2$

$$PUM_0 = 104\,649 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

WARIANT 1

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi $32,9 \text{ m}^2/\text{os.}$ – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $25,4 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 32,9 - 2 \times 25,4 = 47,9 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

WARIANT 2

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi $32,9 \text{ m}^2/\text{os.}$ – najnowsze dane

P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $23,0 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 32,9 - 23,0 = 42,8 \text{ m}^2/\text{os}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$



Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 2\,573,55 \text{ os} - 104\,649 \text{ m}^2 / 47,9 \text{ m}^2/\text{os} = 388,81 \text{ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 (liczba ludności gminy Chrzypsko Wielkie w 2024 r. wynosiła 3 177 osób) – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500:

$$\text{ZAP} = 500 \text{ os.}$$

7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Na terenie gminy Chrzypsko Wielkie obowiązuje 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Tab. 10 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie

Lp.	nazwa	numer uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie	data uchwalenia
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie	XXV/110/97	1997-11-18
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy letniskowej w Łęczeczkach gmina Chrzypsko Wielkie	VIII/58/99	1999-05-26
3	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie	XII/82/99	1999-10-26
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi: Chrzypsko Wielkie, Chrzypsko Małe i Mylin	XV/109/00	2000-02-02
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi Chrzypsko Wielkie	XXI/133/2000	2000-12-13
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi Łęże	XXIV/162/2001	2001-04-24



7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypko Wielkie	XXXI/204/02	2002-03-26
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypko Wielkie dla zabudowy lotniskowej w Łęczeczkach	V/34/2003	2003-01-29
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypko Wielkie, fragment wsi Łęże - teren przeznaczony pod zabudowę siedliskową - agroturystyczną (działki ewidencyjne o nr 251, 263, 264, 266 - o łącznej powierzchni 42,55 ha)	V/35/2003	2003-01-29
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części gminy Chrzypko Wielkie określonych w ww. uchwale	VIII/50/2003	2003-04-29
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części gminy Chrzypko Wielkie określonych w w/w uchwale	VIII/51/2003	2003-04-29
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid.: 196/10, 196/11, 196/19 w miejscowości Mylin gmina Chrzypko Wielkie	VIII/52/2003	2003-04-29
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid.: od 135/9 do 135/17 i 136/5 w miejscowości Chrzypko Małe, gmina Chrzypko Wielkie	VIII/53/2003	2003-04-29
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Chrzypko Małe gmina Chrzypko Wielkie	XIX/113/2004	2004-05-31
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na cele usług społecznych w miejscowości Łęczeczki, gmina Chrzypko Wielkie	XX/117/04	2004-06-29
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działki o nr ewid.: 239/2 we wsi Mylin, gmina Chrzypko Wielkie	XXX/174/2005	2005-06-28
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych na obszarze części działki o nr ewid.: 14/24 we wsi Chrzypko Małe, gmina Chrzypko Wielkie	XXX/175/2005	2005-06-28
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 539/1 do 539/15 w Chrzypsku Wielkim	XXX/176/2005	2005-06-28
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działki o nr ewid.: 201/4 we wsi Mylin, gmina Chrzypko Wielkie	XXXI/182/2005	2005-08-31
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26 we wsi Mylin, gmina Chrzypko Wielkie	XXXI/183/2005	2005-08-31



21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 91/2 do 91/6 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie	XXI/184/2005	2005-08-31
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 114/3 do 114/6 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXI/185/2005	2005-08-31
23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze części działki o nr ewid.: 165 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXI/186/2005	2005-08-31
24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 41/1 - 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 - 41/16 we wsi Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXI/187/2005	2005-08-31
25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i upraw ogrodniczo-sadowniczych w obszarze działki o nr ewid.: 33/4 we wsi Śródka, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXI/188/2005	2005-08-31
26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy na obszarze działki o nr ewid.: 49/2 we wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXII/191/2005	2005-10-25
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy na obszarze działki o nr ewid.: 90/5 we wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXII/192/2005	2005-10-25
28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19	VI/28/2007	2007-03-28
29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, siedliskowej i terenów rolnych we wsi Białokosz, na obszarze działki o nr ewid.: 39	VI/29/2007	2007-03-28
30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24	XXV/143/2009	2009-03-18
31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90	XXV/144/2009	2009-03-18
32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	XXVI/161/2009	2009-04-28
33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	XXXVI/215/2010	2010-04-28
34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 439/9 i 439/10 we wsi Chrzypsko Wielkie	XXXVI/216/2010	2010-04-28



35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie	XXXVI/217/2010	2010-04-28
36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8 położone na terenie wsi Łęczeczki	II/6/2014	2014-12-22
37	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki położone na terenie wsi Łęczce o nr ewid.: 131/2, 131/3, 131/4, 136/1, 137/4	XIV/82/2015	2015-12-16
38	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie obejmujące teren działek nr ewid. 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/15, 136/16 oraz część działki 136/17 w Chrzypsku Małym	XXXVIII/210/2017	2017-11-29
39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie	XXXVIII/211/2017	2017-11-29
40	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie - wieś Chrzypsko Wielkie	XXXVIII/212/2017	2017-11-29
41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 60/1 oraz 52/8, położone w miejscowości Białcz, gmina Chrzypsko Wielkie	IV/23/2019	2019-01-29
42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 85, 86, 87, 88, 89, 90/5 położone na terenie wsi Łęczeczki	XI/66/2019	2019-08-29
43	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie	XVIII/115/2020	2020-02-12
44	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działkach nr ewid.: od 439/11 do 439/25 we wsi Chrzypsko Wielkie	XXIII/143/2020	2020-09-23
45	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.	XXV/165/2020	2020-10-29
46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Mylin – etap I	XXXI/200/2021	2021-05-27
47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki.	XXXIX/245/2021	2021-12-29
48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie.	XLVI/276/2022	2022-05-31



49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chrzypko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej	LI/309/2022	2022-11-30
50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łęczeczki - etap I	LIV/329/2023	2023-02-27
51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypko Wielkie i Chrzypko Małe	LXX/422/2024	2024-04-26
52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypko Wielkie	IV/26/2024	2024-08-26
53	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypko Małe, gmina Chrzypko Wielkie	XII/81/2025	2025-04-14
54	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Łęże gmina Chrzypko Wielkie	XIV/91/2025	2025-06-25
55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypko Wielkie	XXIII/153/2026	2026-03-27

źródło: Urząd Gminy Chrzypko Wielkie

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 326,56 ha co stanowi około 3,86% obszaru gminy.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk



w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych dokonano analizy zabudowy mieszkaniowej wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 11 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Powierzchnia zabudowy [%]	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [%]	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	5	4	2	0,08
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ2	10	7	2	0,14
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ3	15	8	2	0,16
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ4	20	10	2	0,2
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ5	25	13	2	0,26
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ6	30	15	1	0,15
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ7	30	15	2	0,3
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ8	30	15	3	0,45



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ9	35	18	2	0,36
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ10	40	20	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ11	45	23	2	0,46
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ12	50	25	2	0,5
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ13	60	30	2	0,6
Zabudowa zagrodowa	SZ1	10	8	2	0,16
Zabudowa zagrodowa	SZ2	20	10	2	0,2
Zabudowa zagrodowa	SZ3	30	15	2	0,3
Zabudowa zagrodowa	SZ4	35	18	2	0,36

źródło: opracowanie własne

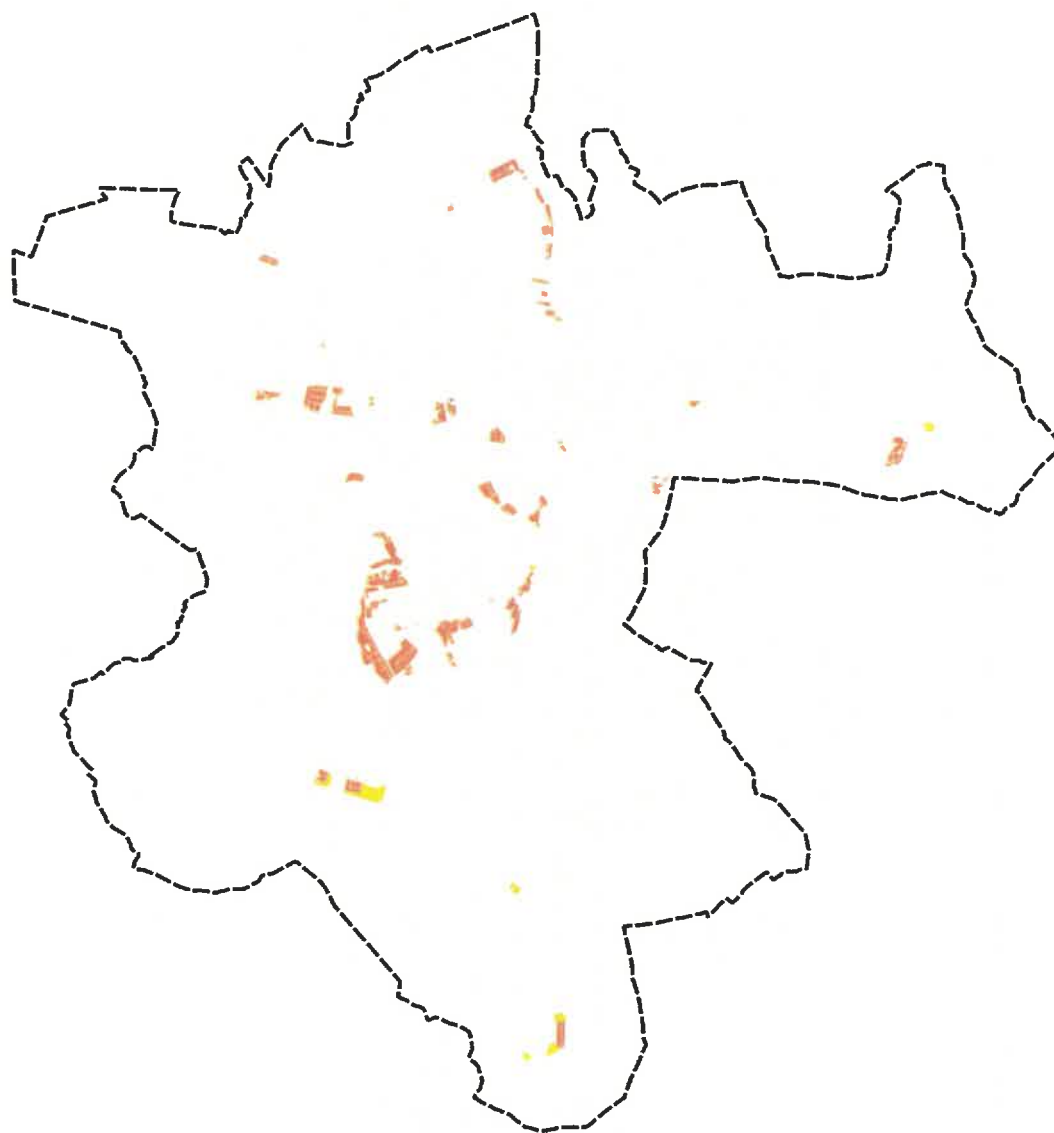
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej.



Ryc. 8 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.



OZNACZENIA:

- GRANICA GMINY
- TERENY NIEZABUDOWANE, W TYM LUKI
W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PRZEZNACZONE
W MPZP POD ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- TERENY NIEZABUDOWANE, W TYM LUKI
W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PRZEZNACZONE
W MPZP POD ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ

Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 12 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

Ro- dzaj zabu- dowy	Powie- rznia terenów niezabu- dowanych, w tym luk w zabudowie [m ²]	Udział funkcji mieszkanio- wej przyjęty w ramach terenów wielofunkcy- jnych	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkanlową - uwzględniająca prognozowaną proporcję między funkcją mieszkanlową a innymi funkcjami [m ²]	Przyjęta powie- rznia zabudowy budynków mieszkal- nych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkal- nych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkal- nych	Nadziemna intensy- wność zabudowy mieszka- lniej	Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego	Przyjęty udział PUM w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalne- go	Szacunko- wa chłonność terenów niezabu- dowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Szacunko- wa chłonność terenów niezabu- dowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób	
	(A)	(B)	(C)=(A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SJ1	3863,72	0,50	1931,86	0,04	77,27	2	0,08	1,5	0,70	81,14	47,9	1,69
SJ2	20746,61	0,50	10373,30	0,07	726,13	2	0,14	1,5	0,70	762,44	47,9	15,92
SJ3	70013,29	0,50	35006,65	0,08	2800,53	2	0,16	1,5	0,70	2940,56	47,9	61,39
SJ4	118874,74	0,50	59437,37	0,1	5943,74	2	0,2	1,5	0,70	6240,92	47,9	130,29
SJ5	274651,33	0,50	137325,67	0,13	17852,34	2	0,26	1,5	0,70	18744,95	47,9	391,34



SJ6	2709,31	0,50	1354,66	0,15	203,20	1	0,15	1	0,70	142,24	47,9	2,97
SJ7	164110,69	0,50	82055,35	0,15	12308,30	2	0,3	1,5	0,70	12923,72	47,9	269,81
SJ8	83596,55	0,50	41798,27	0,15	6269,74	3	0,45	2,5	0,70	10972,05	47,9	229,06
SJ9	123539,04	0,50	61769,52	0,18	11118,51	2	0,36	1,5	0,70	11674,44	47,9	243,73
SJ10	18290,23	0,50	9145,12	0,2	1829,02	2	0,4	1,5	0,70	1920,47	47,9	40,09
SJ11	61887,96	0,50	30943,98	0,23	7117,12	2	0,46	1,5	0,70	7472,97	47,9	156,01
SJ12	4014,22	0,50	2007,11	0,25	501,78	2	0,5	1,5	0,70	526,87	47,9	11,00
SJ13	1266,68	0,50	633,34	0,3	190,00	2	0,6	1,5	0,70	199,50	47,9	4,16
SZ1	26915,36	0,50	13457,68	0,08	1076,61	2	0,16	1,5	0,70	1130,45	47,9	23,60
SZ2	57281,82	0,50	28640,91	0,1	2864,09	2	0,2	1,5	0,70	3007,30	47,9	62,78
SZ3	6966,68	0,50	3483,34	0,15	522,50	2	0,3	1,5	0,70	548,63	47,9	11,45
SZ4	7417,77	0,50	3708,88	0,18	667,60	2	0,36	1,5	0,70	700,98	47,9	14,63
RAZE M [M]	1046146,01		523073,01		72068,49					79989,61		1669,93

źródło: opracowanie własne

Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:

1,5 oraz 2,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1669,93 osób**.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chrzypsko Wielkie w perspektywie 20 lat (ZAP) wynosi **500 osób**.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, powinna znaleźć się w przedziale:

ZAP min (70%) [OSÓB]	ZAP 100% [OSÓB]	ZAP max (130%) [OSÓB]
350,00	500	650,00

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1669,93 osób**, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (**650,00 osób**), nie ma możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.

9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej dokonano wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.



Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 13 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych oraz nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Udział powierzchni zabudowy [%]	Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych [%]	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW1	40	25	3	0,75
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	40	20	2	0,4
Zabudowa zagrodowa	SZ1	40	15	2	0,3

źródło: opracowanie własne

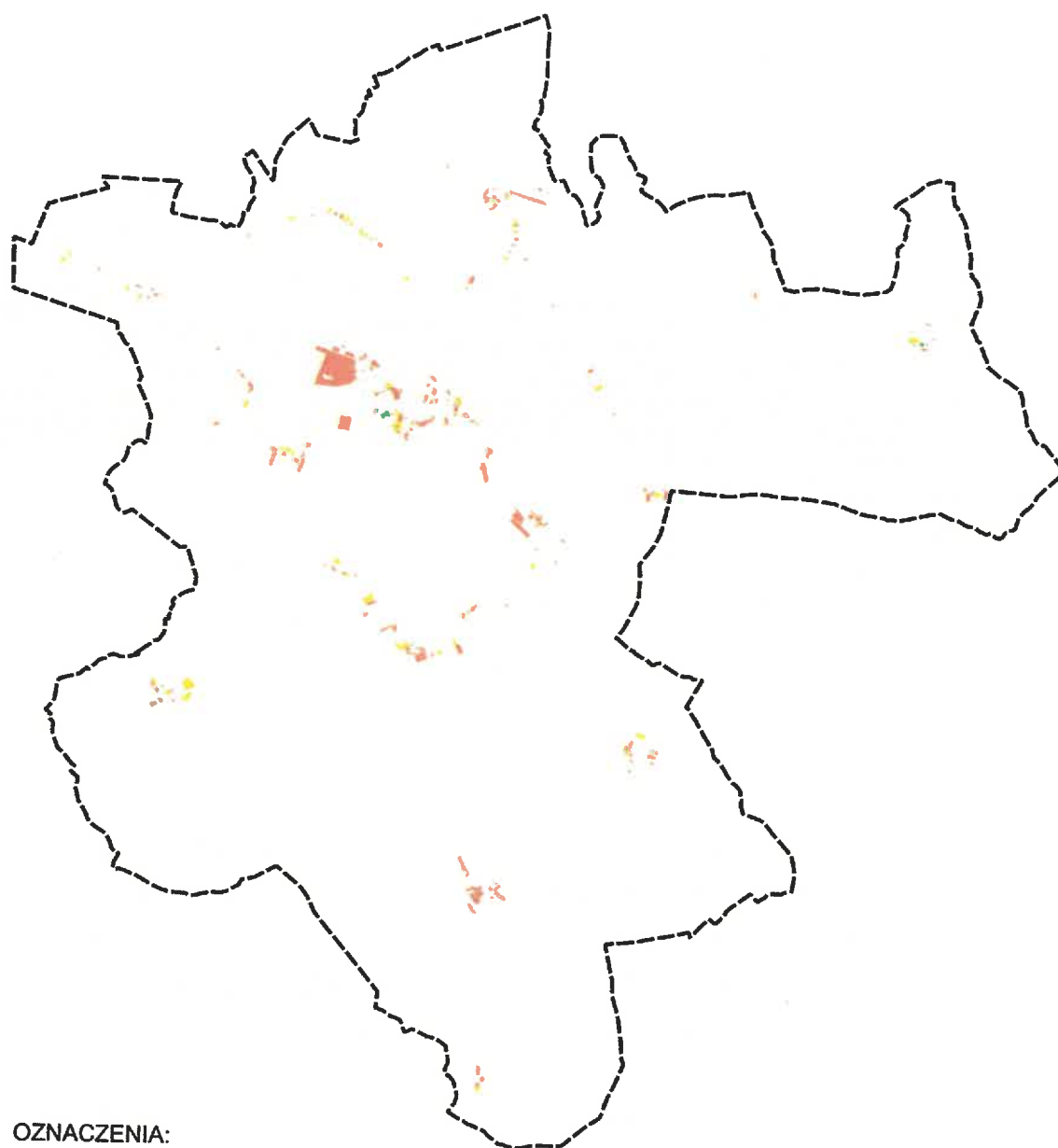
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które wyznaczono w planie ogólnym.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej



Ryc. 9 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.



OZNACZENIA:

- GRANICA GMINY
- TERENY NIEZABUDOWANE, W TYM LUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PRZEZNACZONE W OUZ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- TERENY NIEZABUDOWANE, W TYM LUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PRZEZNACZONE W OUZ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- TERENY NIEZABUDOWANE, W TYM LUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PRZEZNACZONE W OUZ POD ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ

Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 14 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie	Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych	Powierzchnia zabudowy w tym luk w zabudowie	Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	Nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego*	Przyjęty udział PUM w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Prognostyczna PUM w gminie na jednego mieszkańca [m ² /os]	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób
	(A)	(B)	(C)= (A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SW1	8774,87	0,50	4387,44	0,25	1096,86	3	0,75	2,5	0,70	1919,50	47,9	40,07
SJ1	635390,34	0,50	317695,17	0,2	63539,03	2	0,4	1,5	0,70	66715,99	47,9	1392,82
SZ1	86738,23	0,50	43369,12	0,15	6505,37	2	0,3	1,5	0,70	6830,64	47,9	142,60
RAZEM [M]	730903,45		365451,72		71141,26					75466,12		1575,49

źródło: opracowanie własne



Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:
1,5; 2,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1575,49 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1669,93 osób**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **3245,42 osób** i przekracza maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową o **2595,42 osób**.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy, z wyjątkiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Natomiast zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy.

Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Chrzypko Wielkie jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym gminy Chrzypko Wielkie określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypko Wielkie.

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej wyznaczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk



z tej zabudowie. Nie wyznaczono nowych stref o funkcji mieszkaniowej poza ww. obszarami, z uwagi na brak zapotrzebowania na taką zabudowę, zgodnie z obliczeniami dokonany na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, a także wskaźników istniejącej zabudowy tak by zachować spójność przestrzenną w granicach gminy. Tereny istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uniemożliwić budowę kolejnego budynku mieszkalnego.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych, ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania i zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, a także realizacja założonej polityki przestrzennej gminy. W związku z polityką przestrzenną gminy oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz określono przeznaczenie terenów istniejących oraz nowo wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych



jak i niemieszkalnych.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym gminy Chrzypko Wielkie ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnicze,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - i, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - f wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.



4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 15 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	13	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
3SW-4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SW-7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
8SW-12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
17SW-19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
20SW-22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
23SW-24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
25SW-26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni	1,6	40	15	30



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
27SW-32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

źródło: opracowanie własne

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 16 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	50
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	9	50
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	20
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40



13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	7	40
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	8,5	50
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	50
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	50
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	50
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	9	35
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	20
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	35
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	8	30
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	8	30
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	40
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	40
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8,5	85
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	70
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni	0,3	15	9	85



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	80
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	85
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	9	90
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	85
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	9	90
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	9	90
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	9	95
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	7	70
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	70
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	70
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	40
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	40
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	60
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub	0,4	20	9	60



	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
56SJ-63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	8	30
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	9	50
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7	40
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	40
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	85
76SJ-290SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30

źródło: opracowanie własne



4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 17 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ-3SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	40
4SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	40
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
6SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
7SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
8SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
9SZ-12SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	9	90
13SZ-132SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
133SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
134SZ-252SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30

źródło: opracowanie własne



4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 18 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	25
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	20
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	8	25
5SU-7SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
8SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
9SU-10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
11SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
12SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
13SU-14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
16SU-17SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
18SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
19SU-25SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
26SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
27SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni	1,5	50	15	30



	naturalnej, teren lasu, teren wód				
28SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
29SU-30SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
31SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	13	30
32SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

źródło: opracowanie własne

4.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 19 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP-18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	20
19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30

źródło: opracowanie własne

4.6. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 20 Profile dodatkowe stref SR oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30



3SR-4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
5SR-145SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
146SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
147SR-151SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
152SR-153SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30

źródło: opracowanie własne

4.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tab. 21 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI-7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

źródło: opracowanie własne

4.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 22 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN-	teren usług sportu i rekreacji, teren usług	50



10SN	kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75
12SN-37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75
39SN-52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75
54SN-80SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
81SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75
82SN-142SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50



	teren lasu	
143SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	80
144SN-153SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
154SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75
155SN-158SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

źródło: opracowanie własne

4.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 23 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące zarówno dla profilu podstawowego jak i dodatkowego

Symbol	profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC-3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	75
4SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5SC-12SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	75
13SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

źródło: opracowanie własne



4.10. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 24 Profile dodatkowe stref SG

Symbol	profil dodatkowy
1SG- 2SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

źródło: opracowanie własne

4.11. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 25 Profile dodatkowe stref SO

Symbol	profil dodatkowy
1SO- 3SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej
5SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
6SO- 8SO	teren zieleni urządzonej
9SO	-
10SO- 16SO	teren zieleni urządzonej
17SO- 35SO	-
36SO- 37SO	teren zieleni urządzonej

źródło: opracowanie własne

4.12. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi



komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 26 Profile dodatkowe stref SK

Symbol	profil dodatkowy
1SK-9SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

źródło: opracowanie własne

5. Obszary uzupełnień zabudowy, w planie ogólnym gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Gminy Chrzysko Wielkie określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa powyżej, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie



- w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości Pu, Pb, Pp zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 1589568,24 m².

$$P_u = 1589568,24 \text{ m}^2$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 4327487,89 m².

$$P_b = 4327487,89 \text{ m}^2$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$\begin{aligned} P_p &= 25 \% \times (4327487,89 \text{ m}^2 - 1589568,24 \text{ m}^2) = \\ &= 25\% \times 2737919,65 \text{ m}^2 = 684479,91 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$(P_u) 1589568,24 \text{ m}^2 + (P_p) 684479,91 \text{ m}^2 = 2274048,15 \text{ m}^2$$

W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

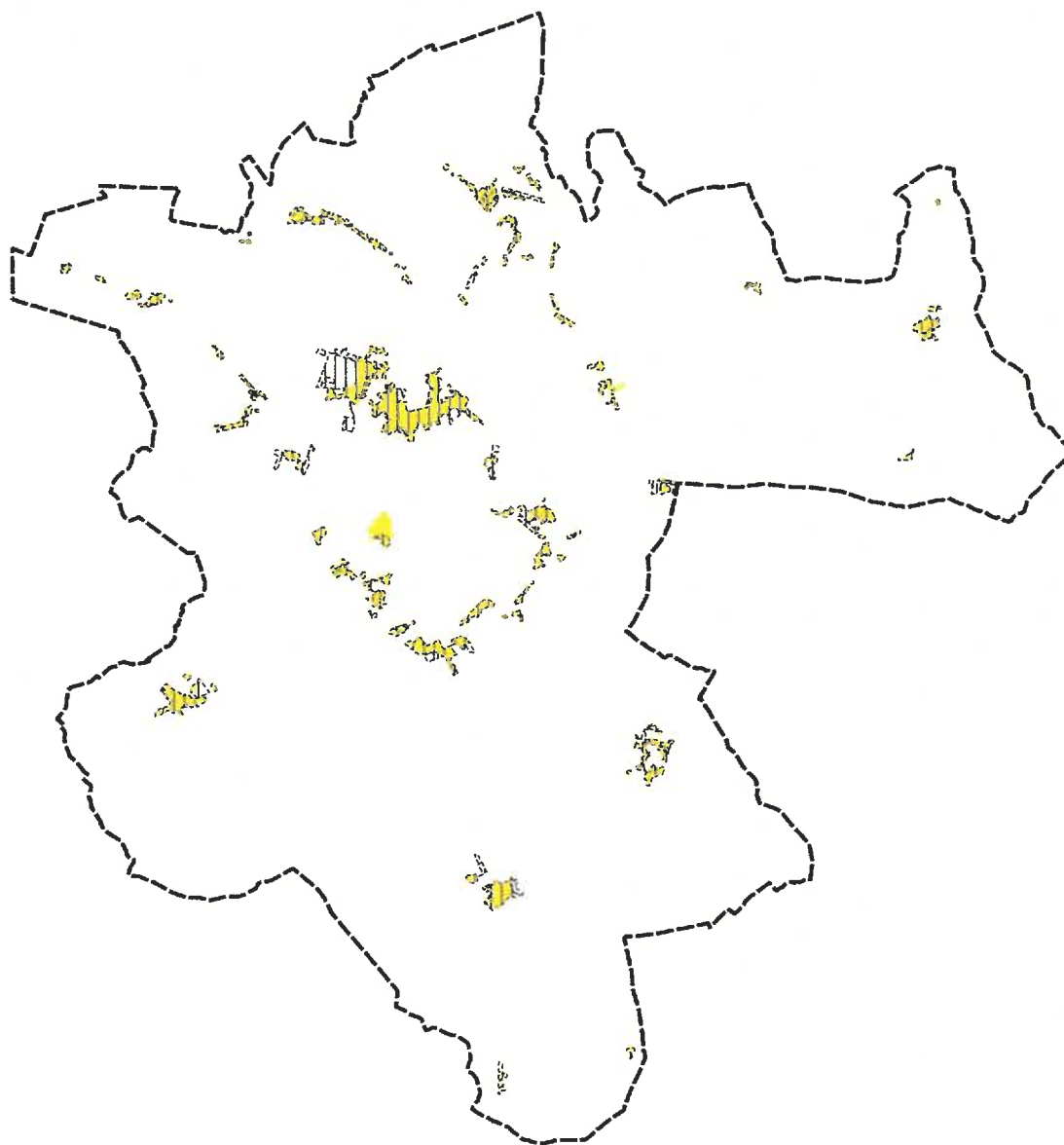
Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym Gminy Chrzypko Wielkie wynosi 2 220 019,97 m² i tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$\text{OUZ dopuszczalny } 2274048,15 \text{ m}^2 > \text{OUZ wyznaczony } 2\,220\,019,97 \text{ m}^2$$

Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony na terenie Gminy Chrzypko Wielkie przedstawiono na rysunku poniżej.



Ryc. 10 Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony



OZNACZENIA:

--- GRANICA GMINY

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WEJŚCIOWY

[] OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ROZSZERZONY

źródło: opracowanie własne



Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego plan miejscowy utraciłby swoją moc.



SPIS TABEL

Tab. 1 Złoża występujące na terenie gminy	13
Tab. 2 Tereny górnicze występujące na terenie gminy	13
Tab. 3 Obszary górnicze występujące na terenie gminy	13
Tab. 4 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków	14
Tab. 5. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków - zespoły zabytków ruchomych, stanowisko archeologiczne	15
Tab. 6 Wykaz zabytkowych cmentarzy	16
Tab. 7 Wykaz zabytkowych parków	16
Tab. 8 Wykaz terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe.....	26
Tab. 9 Prognozowana liczba ludności w gminie Chrzypko Wielkie obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2044 r.)	37
Tab. 10 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypko Wielkie	39
Tab. 11 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych.	44
Tab. 12 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	47
Tab. 13 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych oraz nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.	50
Tab. 14 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	52
Tab. 15 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	58
Tab. 16 Profile dodatkowe stref SJ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	59
Tab. 17 Profile dodatkowe stref SZ oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy	63
Tab. 18 Profile dodatkowe stref SU oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy.....	64
Tab. 19 Profile dodatkowe stref SP oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy.....	65
Tab. 20 Profile dodatkowe stref SR oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy.....	65
Tab. 21 Profile dodatkowe stref SI oraz wskaźniki zagospodarowania	66
Tab. 22 Profile dodatkowe stref SN oraz wskaźniki zagospodarowania.....	66
Tab. 23 Profile dodatkowe stref SC oraz wskaźniki zagospodarowania.....	68
Tab. 24 Profile dodatkowe stref SG	69
Tab. 25 Profile dodatkowe stref SO	69
Tab. 26 Profile dodatkowe stref SK	70



SPIS RYCIN

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu.....	6
Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy.....	10
Ryc. 3 Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie gminy.....	12
Ryc. 4 Złoża, tereny i obszary górnicze na terenie gminy.....	14
Ryc. 5 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy	22
Ryc. 6 Występowanie gruntów klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy	28
Ryc. 7 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy	33
Ryc. 8 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.	46
Ryc. 9 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.	51
Ryc. 10 Obszar uzupełnienia zabudowy wejściowy oraz obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzony	72

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy
Banaszkiewicz
Paweł Banaszkiewicz

**Uzasadnienie
do uchwały nr XXVII/174/2026
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie
z dnia 27 sierpnia 2026 r.**

w sprawie: uchwalenia planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Chrzypsko Wielkie Nr LXIX/418/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie, zwanego dalej „planem ogólnym”.

Procedura sporządzenia planu ogólnego została przeprowadzona, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Stosownie do art. 13i. ust. 3 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 26.06.2024 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie w dniach od 26.06.2024 r. do 17.07.2024 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie BIP.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu ogólnego.

Stosownie do art. 13i. ust. 3 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPiB.6721.1.2024.NK z dnia 26.06.2024 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu ogólnego instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu nr WOO-III.411.217.2024.AM.1 z dnia 22.07.2024 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzychodzie nr ON-NS.9011.3.6.2024 z dnia 16.07.2024 r.

Zgodnie z art. 13i. ust. 3 pkt 3 sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie z art. 13i. ust. 3 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu ogólnego rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie z art. 13i. ust. 3 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie uzgodnił projekt planu ogólnego z właściwymi organami/instytucjami.

Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 24 lipca 2026 r. do 21 sierpnia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie i obejmowały:

- a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego w terminie od 24 lipca 2026 r. do 21 sierpnia 2026 r.,
- b) zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 24 lipca 2026 r. do 21 sierpnia 2026 r.,
- c) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbyło się w dniu 06 sierpnia 2026 r. w godz. 15.30 – 17.30 w siedzibie Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie (po godzinach urzędowania),
- d) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Chrzypsko Wielkie, ul. Główna 15, 64-412 Chrzypsko Wielkie w godzinach urzędowania w czasie trwania konsultacji społecznych oraz 04 sierpnia i 11 sierpnia 2026 r. w godz. 15.30-16.30 (po godzinach urzędowania)

We wskazanym terminie od 24 lipca 2026 r. do 21 sierpnia 2026 r. wpłynęło czternaście uwag do projektu planu ogólnego. Wójt Gminy Chrzypsko Wielkie części uwag nie uwzględnił. Natomiast uwzględnione uwagi nie wymagały wprowadzenia zmian w projekcie planu oraz nie wpłynęły na konieczność ponawiania procedury określonej w art. 13i pkt 5 lit. b (uzgodnienie planu ogólnego z właściwymi instytucjami).

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ogólnego, przedłożono Radzie Gminy Chrzypsko Wielkie, celem uchwalenia.

Na potrzeby planu ogólnego opracowano „Uzasadnienie planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie” w wersji tekstowej oraz graficznej stanowiące funkcję informacyjną dla odbiorców planu z uwagi na zawarte w nim wyjaśnienia dotyczące przyczyn przyjętych rozwiązań i ustaleń.

„Uzasadnienie planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie” składa się z:

1) części tekstowej uzasadnienia,

2) części graficznej uzasadnienia, na którą składa się:

a) prezentacja graficzna nr 1 „Plan ogólny Gminy Chrzypsko Wielkie z uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego” w skali 1:15 000, obejmująca:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),

- granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),

b) prezentacja graficzna nr 2 „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego na potrzeby planu ogólnego Gminy Chrzypsko Wielkie” w skali 1:15 000, obejmująca:

- prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).