

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ROZDRAŻEW

Część tekstowa

Rozdrażew, 2026r.

Spis treści

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3	3
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.	10
3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.	11
1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	10
2) znajdujące się na obszarze gminy:	
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	12
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	13
c) obszary gruntów zmeliorowanych	13
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..	13
e) strefy ochronne ujęć wody	13
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	13
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	13
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	14
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	14
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	14
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	15
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne	16
m) obszary ograniczonego użytkowania	16
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	16
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	16
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	16
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	16
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	17
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	17
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	17

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	19
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1– 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;	20
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	21

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3.

Rozdrażew jest gminą o charakterze typowo rolniczym, gdzie w krajobrazie dominują tereny pól uprawnych. Jedynie przy południowo-wschodniej części gminy występują większe kompleksy leśne – Dąbrowy Krotoszyńskie. Użytki rolne stanowią blisko 93% powierzchni gminy, która wynosi 7903,5 ha. W związku z powyższym w planie ogólnym wyznaczono przede wszystkim strefę otwartą „SO”. Strefa ta obejmuje istniejące pola uprawne, niewielkie fragmenty terenów leśnych oraz łąki w obniżeniu dolinnym Orli, Czarnej Wody i mniejszych cieków. W planie ogólnym utrzymano rolniczy charakter gminy, która cechuje się bardzo dużym odsetkiem występowania gleb II i III klasy podlegających ochronie prawnej. Udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych wynosi 5819,24 ha z ogółu 6955ha gruntów ornych, co stanowi 83,67%. W ramach strefy otwartej i strefy rolniczej „SR” wyznaczono również tereny na których zlokalizowane są istniejące elektrownie wiatrowe oraz których realizację dopuszczają opracowane plany:

1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Dzielice, Wolenice” Uchwała nr XXII/121/2012 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 30 października 2012 r.,

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie wsi Trzemeszno, Nowa Wieś, Grębów” Uchwała Nr VIII/38/2011 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 11.05.2011 ze zmianą z 2022r.

Kolejną kategorią stref planistycznych jakie wyznaczono w planie ogólnym to strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową „SZ”. Strefa ta obejmuje istniejące gospodarstwa rolne zlokalizowane na terenie gminy w obrębie poszczególnych wsi jak i na terenach rolniczych. Strefa ta jest dominującą jeżeli chodzi o kategorie stref obejmujących tereny zabudowy. Gospodarstwa rolne obejmujące istniejące budynki mieszkalne wraz z zabudowaniami gospodarczymi znajdujące się pośród pól uprawnych wyznaczono przede wszystkim według istniejących konturów klasyfikacyjnych.

W sąsiedztwie zabudowań zagrodowych zostały wskazane tereny produkcji rolniczej „SR” które obejmują swym zasięgiem zabudowania służące produkcji rolniczej. W strefie tej mogą się znaleźć takie obiekty jak budynki składowo-magazynowe, stodoły, garaże i wiaty na sprzęt rolniczy, silosy. Strefą „SR” objęto również tereny które są wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczając strefy „SJ”, „SW” i „SZ” w pierwszej kolejności uwzględniono tereny na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. W planie wyznaczono 3 strefy obejmujące istniejące zabudowania mieszkalne wielorodzinne. Zostały one oznaczone symbolem „SW” i znajdują się w Rozdrażewie. Na terenie gminy nie przewiduje się innych terenów dla rozwoju takiej formy budownictwa mieszkaniowego.

Kolejną kategorią terenów jest strefa usługowa „U”. W jej ramach wskazano przede wszystkim tereny szkół i przedszkoli, świetlic wiejskich, budynek urzędu gminy, kościoły, remizy strażackie i inne placówki usługowe takich jak np. sklepy.

Strefa gospodarcza „SP”. Strefy te są zlokalizowane głównie w obrębie Rozdrażewa i obejmują istniejące tereny na których jest prowadzona działalność gospodarcza związana przede wszystkim z produkcją czy usługami. Nie jest to działalność która odgrywa znaczącą rolę na terenie gminy, w związku z czym w planie ogólnym wyznaczono tylko 18 takich stref.

Strefa zieleni i rekreacji „SN”. W ramach tej strefy uwzględniono istniejące na terenie gminy boiska sportowe, teren ogrodów działkowych w Rozdrażewie oraz zabytkowy park w Rozdrażewie, Maciejewie i Wolenicach.

Strefa komunikacyjna „SK” obejmuje drogę krajową nr 15 Jarocin - Krotoszyn, drogi powiatowe oraz linię kolejową nr 281 Oleśnica - Chojnice. Drogi powiatowe zostały wskazane w profilu dodatkowym strefy komunikacyjnej.

Strefa infrastrukturalna „SI”. W ramach tej strefy wyznaczono istniejące stacje wodociągowe w Dzielicach, Dąbrowie Krotoszyńskiej, Rozdrażewie oraz oczyszczalnię ścieków w Rozdrażewie.

Strefa cmentarzy „SC” obejmuje istniejące cmentarze w Rozdrażewie i Nowej Wsi.

Strefą „SG” objęto teren i obszar górniczy w Szymanowie obejmujący złoża piasków i żwirów.

Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3.

Chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Dokonano obliczenia powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz planach miejscowych. Zgodnie z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych określono w oparciu o informacje zawarte na mapie ewidencyjnej wykorzystywanej do opracowania planu oraz analizę ortofotomapy. Na podstawie danych GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła w 2024r. 3,84 osób, i taki wskaźnik przyjęto do poniższych obliczeń.

- Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej

1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew w miejscowości Rozdrażew przy ul. Leśnej”; Uchwała nr VI/38/2003 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 5 września 2003r.

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla terenu położonego przy ul. Koźmińskiej”; Uchwała nr XVIII/101/2008 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 8 lipca 2008 r.

3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie”; Uchwała nr XXXVI/274/2022 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 26 stycznia 2022r.

4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dzielice, Nowa Wieś i Budy”; Uchwała nr XXXIX/290/2022 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 3 czerwca 2022r.

tab. 1 Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Przeznaczenie terenu w m.p.z.p.	Powierzchnia niezabudowana	Liczba działek budowlanych	Liczba mieszkańców
1	MN	11 339 m ²	12	46
2	MNU*	4375 m ² (6250 m ²)*	4	15
3	RM	10 200 m ²	3	12
	razem	25 914 m²		73 osób

źródło: opracowanie własne

* w przypadku kiedy funkcja terenu określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza również lokalizację zabudowy usługowej, przyjęto że 30% terenów zostanie przeznaczonych na cele usługowe, reszta na mieszkaniowe

ryc.1 Obszary niezabudowane na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej



źródło: opracowanie własne

Przyjęto że na terenach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU – przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej 900 m^2 (aktualna średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 913 m^2).
- Tereny zabudowy zagrodowej RM – przyjęto średnią powierzchnię działki 3000 m^2 (aktualna średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 3208 m^2).

- Obszary uzupełnienia zabudowy

Wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, których całkowita chłonność terenów niezabudowanych wynosi 333 850 m². Z tego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – 251 591 m², a w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ – 82 259m². Przeanalizowano 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. Na podstawie istniejących uwarunkowań przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej SJ 30% terenu zostanie przeznaczona na cele określone w profilu podstawowym strefy tj. tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej lub tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część zostanie przeznaczona na zabudowę mieszkaniową. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, przyjęto że 20% zostanie przeznaczona na cele określone w profilu podstawowym strefy tj. tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej lub tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część, podobnie jak w strefie SJ zostanie przeznaczona na zabudowę zagrodową. Przyjęto że średnia powierzchnia działki budowlanej w strefie SJ wyniesie 900 m², natomiast w strefie SZ 3000 m².

tab. 2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

l.p.	Strefa planistyczna	Powierzchnia niezabudowana	Liczba działek budowlanych	Liczba mieszkańców
1	SJ	176 114 m ² (251 591 m ²)*	195	749
2	SZ	65 807 m ² (82 259m ²)*	22	84
	razem	241 921 m²		833 osób

źródło: opracowanie własne

* 70% terenów niezabudowanych w strefie SJ zostanie przeznaczone na cele mieszkaniowe;
80% terenów niezabudowanych w strefie SZ zostanie przeznaczone na cele mieszkaniowe

ryc.2 Obszary niezabudowane w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy



źródło: opracowanie własne

- 1) OUZ - 241 921 m²
- 2) plany miejscowe – 25 914 m²

Łącznie 267 835 m² obszarów niezabudowanych, co umożliwia realizację zabudowy dla **906 osób**. Stanowi to **180%** zapotrzebowania na nową zabudowę (500 osób).

Zgodnie z art. 13d 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. Z kolei art. 13 d ust. 3 stanowi, że 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 powyższym w Planie ogólnym nie wyznaczono nowych stref planistycznych w których będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art.13a ust. 4 pkt 2) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. W planie ogólnym gminy Rozdrażew wyznaczono takie obszary. Na terenie gminy obowiązują tylko 4 plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie których można lokalizować budynki mieszkalne. Plany te obejmują niewielkie obszary, których łączna powierzchnia wynosi 5,78ha. Zabudowania wiejskie w obrębie poszczególnych miejscowości cechują się małą zwartością w związku z czym wiele terenów pozostaje dotychczas niezainwestowanych. W związku z powyższym zdecydowano się na wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w obrębie których będzie istniała możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary te obejmują teren o powierzchni łącznej 204,44 ha, i uwzględniają powiększenie o 30,44 ha w stosunku do obszaru bazowego utworzonego wg §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Rozszerzenie granic obszaru bazowego nie przekracza maksymalnej powierzchni określonej w § 1 ust.5 rozporządzenia. Korekta granic miała na celu dostosowanie OUZ do istniejących granic nieruchomości.

Zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

1) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego gminę Rozdrażew zakwalifikowano w ramach kreowania spójnej sieci osadniczej jako strefę niskiej intensywności procesów osadniczych. W planie ogólnym utrzymano takie ustalenie. Procesy

osadnicze będą odbywać się głównie w obrębie poszczególnych wsi, w ramach uzupełniania zabudowy już istniejącej. Miejscowość Rozdrażew pełnić będzie funkcję ośrodka gminnego.

Pozostałe ustalenia planu województwa o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowane na terenie gminy lub jej bliskim sąsiedztwie:

a) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy,
- obszar Natura 2000 obszary ptasie Dąbrowy Krotoszyńskie,
- obszar Natura 2000 obszary siedliskowe Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej,
- obszary węzłowe o randze ponadlokalnej,
- regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Orla,

b) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody stojące i płynące,
- strefy wododziałowe,
- dolina rzeki Orli – element naturalnego ukształtowania terenu pełniący funkcje korytarza ekologicznego,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów 1-5 i 8,
- pozostałe obszary produkcji rolniczej - kompleksy rolniczej przydatności gruntów – 6,7,9,
- łąki,
- złoża kopalin skalnych – surowce ilaste,

c) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- dobra kultury materialnej i niematerialnej – historyczny układ przestrzenny.

d) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- strefy intensywnego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,

- obszary predysponowane do produkcji biomasy,
- e) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - droga krajowa nr 15,
 - międzyregionalna linia kolejowa nr 281,
- f) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110kV,
 - sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne
- g) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
 - obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – gmina Rozdrażew o ponadnormatywnej szacunkowej obsadzie zwierząt.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rozdrażew podtrzymują ustalenia zawarte w planie Województwa Wielkopolskiego. W planie ogólnym większość terenu gminy została wyznaczona jako strefa otwarta, obejmująca m.in. tereny pól uprawnych z dużymi arealami gleb o najwyższej przydatności w rolnictwie oraz strefa rolnicza. W zakresie dostępności komunikacyjnej w planie wyznaczono drogę krajową nr 15 oraz linię kolejową nr 281.

2) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Wyznaczono granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy. W obszarze tym nie wyznaczono stref planistycznych, które mogłyby niekorzystnie oddziaływać na chroniony krajobraz. W granicy obszaru znajdują się głównie zabudowania zagrodowe z polami uprawnymi oznaczone w planie symbolem SZ i SO. W obszarze tym znajduje się wieś Dąbrowa Krotoszyńska. Wzdłuż wschodniej granicy gminy przebiega również granica obszaru Natura 2000. Granica ta pokrywa się niemalże z granicą gminy, w związku z czym ustalenia planu nie mają żadnego wpływu na tę formę ochrony przyrody.

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Rozdrażew nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- c) obszary gruntów zmeliorowanych,

Na rysunku planu ogólnego stanowiącego załącznik do uzasadnienia do uchwały wskazano sieć rowów melioracyjnych oraz cieków, które występują na obszarze całej gminy. Obszary te znalazły się w przeważającej na terenie gminy strefie otwartej, w której prowadzone są uprawy polowe. Pozostałe strefy planistyczne nie zaburzają funkcjonowania sieci melioracyjnej.

- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie ustaleń mapy Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

- e) strefy ochronne ujęć wody,

Wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej od ujęć wody w Dąbrowie Krotoszyńskiej i Rozdrażewie. W strefach tych obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. W sąsiedztwie ww. terenów nie wyznaczono rodzajów działalności mogących mieć wpływ na eksploatację wód.

- f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Na terenie gminy Rozdrażew nie ma obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne.

- g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

– nie dotyczy-

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Wyznaczono udokumentowane złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej – glina w Rozdrażewie o powierzchni 325989 m². Złożę nie jest już eksploatowane.

Obszar gminy objęty jest koncesją nr 12/2021/Ł z dnia 30.11.2021 48/96/Ł na poszukiwanie, rozpoznanie i wydobycie ropy naftowej i gazu ziemnego na obszarze „Krotoszyn” oraz koncesja nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 48/96/Ł na poszukiwanie, rozpoznanie i wydobycie ropy naftowej i gazu ziemnego na obszarze „Ostrów Wielkopolski”.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

– nie dotyczy-

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

W planie wyznaczono obiekty ujęte w rejestrze zabytków:

- a) Rozdrażew – dwór; nr dec. 53/A
- b) Rozdrażew - kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela; nr dec. 56/A
- c) Budy - krzyż przydrożny z ludową rzeźbą Ukrzyżowanego i Narzędziami Męki Pańskiej z 2 pół. XIX w. drewniany nr dec. 63/B

W odniesieniu do istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- wyznaczono istniejące obiekty dla których utrzymano funkcje zagospodarowania zgodne z aktualnym stanem użytkowania,
- zabytkowe parki objęto strefą zieleni i rekreacji „SN”, w których zapisano możliwie wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnych,
- zachowano zespoły zabudowy folwarcznej przeważnie jako strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową „SZ” lub strefa rolnicza „SR”.

W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- na rysunku uzasadnienia do Planu Ogólnego wskazano obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju,
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie sytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej,
- należy pozostawić historyczne elementy wysokościowe jak wieże kościelne, kominy,
- 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-parkowych i cmentarzy, które są wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków,
- nie należy lokalizować wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych,
- w obrębie zespołów folwarcznych należy zachować charakterystyczne układy przestrzenne,
- zachować zabytkowe cmentarze, a w odniesieniu do cmentarzy zamkniętych utrzymać jako tereny zielone.

Na terenie gminy wśród dóbr kultury współczesnej można zaliczyć:

- figurę św. Jana Nepomucena oraz Najświętszego Serca Jezusowego zlokalizowane na rynku w Rozdrażewie,
- pomnik św. Jana Pawła II przy ul. Dworcowej w Rozdrażewie,
- figura Matki Bożej w Trzemesznie,
- pomnik ku czci zamordowanych w obozach zagłady oraz figura Matki Boskiej w Grębowie,
- izba lekcyjna z dawnych lat w budynku szkoły w Dzielicach z 1835r.,

- figura św. Jana w Dziełicach z 1910r.,

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

– *nie dotyczy-*

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

W planie uwzględniono granicę kolejowego terenu zamkniętego – linia kolejowa nr 281 Oleśnica - Chojnice o znaczeniu krajowym.

m) obszary ograniczonego użytkowania,

– *nie dotyczy –*

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- tereny zespołów urbanistycznych w Rozdrażewie, Dziełicach, Dąbrowie i Trzemesznie,

- tereny zabytkowych parków i zespołów dworskich w Maciejewie, Nowej Wsi, Wolenicach i Rozdrażewie.

Na terenie gminy Rozdrażew nie występują obszary wymagające przeprowadzenia remediacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rewitalizacji lub zdegradowanych.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

- *nie dotyczy-*

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.

W planie zachowano niemalże w całości grunty rolne klasy II i III których powierzchnia wynosi 5819,24 ha w użytkowaniu rolnym. Grunty te są objęte przede wszystkim strefą otwartą „SO”, strefą rolniczą „SR” oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową „SZ”. W planie utrzymano również wszystkie istniejące tereny leśne, których powierzchnia wynosi zaledwie 64 ha, co stanowi 0,8% powierzchni gminy. Lasy te nie tworzą zwartych kompleksów.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- nie dotyczy –

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

- nie dotyczy-

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

W planie ogólnym wyznaczono istniejące obiekty infrastruktury społecznej. Urząd gminy pełniący rolę ośrodka administracyjnego usytuowany jest w Rozdrażewie przy ul. Rynek 3. Na terenie Rozdrażewa przy ul. Krotoszyńskiej działa przychodnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej oraz jest tutaj zlokalizowana apteka. Na terenie gminy działają 2 szkoły podstawowe zlokalizowane w Rozdrażewie oraz Nowej Wsi. Szkoła w Rozdrażewie posiada trzy oddziały filialne w Grębowie, Dąbrowie i Dzielicach. Nie ma natomiast placówek oświatowych wyższego szczebla jak licea czy gimnazja - uczniowie dojeżdżają do szkół w sąsiednich gminach. W zakresie wychowania przedszkolnego w gminie działają 2 przedszkola zlokalizowane w Rozdrażewie i Nowej Wsi wraz z oddziałami przedszkolnymi w Grębowie, Dzielicach i Dąbrowie. W gminie funkcjonują ponadto 2 biblioteki publiczne. We wsiach usytuowane są ponadto place zabaw i boiska sportowe.

W zakresie infrastruktury technicznej na terenie gminy Rozdrażew znajduje się odcinek linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN – 110 kV relacji Krotoszyn – Jarocin, linie średniego napięcia SN 15 kV i linie niskiego napięcia. W celu zabudowy terenów

znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych należy spełnić wymogi określone w aktualnych normach i przepisach w tym zakresie. Dla spełnienia wymogów dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy wolne od zabudowy:

- dla linii WN-110 kV - 22,0 m, (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii SN-15 kV - 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii nn-0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

W pasach technologicznych obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Przy lokalizowaniu obiektów budowanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Zgodnie z § 11 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w ww. przepisach, oraz w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska. Obiekty budowlane nie wymagające ochrony akustycznej mogą być lokalizowane w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15.

Na terenie gminy zlokalizowane są elektrownie wiatrowe. W zagospodarowaniu terenów wokół istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych obowiązuje granica o promieniu 700,0 m, o której mowa w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w której ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. W strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się obowiązek uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej nr 281, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości

nie mniejszej niż 10,0 m od granic obszaru kolejowego; odległość ta nie może być mniejsza niż 20,0 od osi skrajnego toru.

Wśród obiektów planowanych które znalazły się w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2025-2030 należy wymienić:

- 1) przebudowa ul. Przemysłowej z odcinkami ulic przyległych,
- 2) rozbudowa i doposażenie oczyszczalni ścieków w Rozdrażewie,
- 3) budowa remizy OSP Rozdrażew,
- 4) budowa kanalizacji sanitarnej w Dąbrowie,
- 5) rozbudowa świetlicy wiejskiej w Trzemesznie,
- 6) rewitalizacja Rynku,
- 7) przebudowa drogi w Dziełicach,
- 8) modernizacja drogi w Budach,
- 9) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Rozdrażew ul. T. Kościuszki,
- 10) budowa kanalizacji sanitarnej - ul. Koźmińska w Rozdrażewie,
- 11) przebudowa ulicy Kościuszki,
- 12) budowa drogi wewnętrznej Henryków-Dąbrowa,
- 13) budowa i przebudowa drogi w Nowej Wsi,
- 14) budowa przedszkola w Rozdrażewie,
- 15) budowa podziemnego systemu magazynowania wody opadowej wraz z instalacją umożliwiającą jej zagospodarowanie przy Szkole Podstawowej w m. Nowa Wieś,
- 16) modernizacja drogi w Wykach,
- 17) budowa drogi w Maciejewie,
- 18) wymiana systemów grzewczych w budynkach komunalnych,
- 19) termomodernizacja budynków Szkoły Podstawowej w Rozdrażewie,
- 20) przebudowa budynku szkolnego w Dziełicach,
- 21) modernizacja świetlicy wiejskiej w Trzemesznie,
- 22) budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Rozdrażewek.

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

Obszar gminy Rozdrażew nie znajduje się w granicy krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego. W planie ogólnym wyznaczono granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy. Uwzględniono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów utrzymując w większości istniejące formy zagospodarowania terenów.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

a) Pod nową zabudowę wyznaczono niezbędne fragmenty terenów, w większości pośród zabudowy już istniejącej, grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych prawie w całości zachowano w użytkowaniu rolnym; na terenie gminy nie jest obecnie prowadzona eksploatacja kopalin naturalnych,

b) Wyznaczono obszar występowania udokumentowanych złóż kopalin w Rozdrażewie na którym nie jest prowadzona już eksploatacja kopaliny,

c) Zabudowania wsi na terenie gminy będą się rozwijały w ramach zwartego obszaru funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Obszary rozwoju zabudowy są ustalane m.in. w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy;

d) W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań użytkowania rolniczego na wyznaczonych w planie terenach rolniczych, dotyczących powierzchni ziemi, gleb, warunków gruntowo-wodnych oraz czystości wód powierzchniowych i podziemnych, należy:

- we właściwy sposób dobierać rośliny uprawne, a także dokonywać zabiegów uprawnych z odpowiednią częstotliwością,

- dążyć do racjonalnego wykorzystania gleb i zapewnienia im właściwej ochrony,

- kierunki i intensywność produkcji dostosować do naturalnego biologicznego potencjału gleb,

- wykorzystywać kompost w celu podnoszenia jakości i struktury gleby,

- kształtować strukturę upraw w taki sposób, aby przeciwdziałała erozji, pogarszaniu się jakości gleb i zakwaszaniu,

- stosować się do zasad dobrej praktyki rolniczej (Kodeks Dobrej Praktyki Rolniczej),

- ograniczać emisję zanieczyszczeń,

e) W planie wyznaczono granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków - Rochy” w których to obowiązują szczególne wymagania dotyczące ochrony krajobrazu, ustalone w przepisach odrębnych,

f) Na terenie gminy nie ma obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

g) W zakresie ochrony powietrza obowiązują ustalenia dotyczące zachowania wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw. Wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych obowiązują obszary oddziaływania obiektu, w których nie można lokalizować budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

7 . Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

tab.3 Dane wejściowe.

	<i>Rok</i>	<i>Dane</i>
Liczba mieszkańców	2024	4893 osób
	2046	3493 osób
M_{20} (prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%)		3842 osób
PUM_0	2024	153 088 m ²
P_0	2024	31,3 m ²
P_{-10}	2014	27,8 m ²
P_{-20}	2004	26,3 m ²

źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych (stan na 5.02. 2026r.),

GUS, Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060

wzór 1

$$P_{20} = 3 \times 31,3 \text{ m}^2 - 2 \times 27,8 \text{ m}^2 = 93,9 - 55,6 = 38,3 \text{ m}^2$$

wzór 2

$$P_{20} = 2 \times 31,3 \text{ m}^2 - 26,3 \text{ m}^2 = 62,6 - 26,3 = 36,3 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, w związku z czym przyjęto wartość wynoszącą 40 m².

$$\mathbf{ZAP} = 3842 \text{ osób} - 153088 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 3842 - 3827,2 = \mathbf{15 \text{ osób}}$$

Zapotrzebowanie wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – w związku z czym zgodnie z rozporządzeniem dopuszcza się przyjęcie, że wynosi **500 osób**.