

Z A Ł A C Z N I K N R 1
do Uchwały Nr XVIII/157/2020
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 30 września 2020 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PONIEC**

Poniec, 2020 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA	3
2. UWARUNKOWANIA	4
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	4
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	4
2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych	5
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	7
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	7
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	8
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	8
2.8. Stan prawny gruntów	16
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	16
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	16
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,	16
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	16
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	16
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	17
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	17
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	17
3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,	17
3.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	35
3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	36
3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	37
3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	38
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	38
3.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	38
3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	38
3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	38
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	39
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	39
3.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady	39
3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	39
3.14. Obszary zdegradowane	39
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	39
3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	39
3.17. Uznaje się za aktualne i obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec w części opisowej i graficznej nie objęte niniejszą zmianą.	39
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTENZA USTALEŃ STUDIUM	39

PRZEDMIOT, PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/247/2013 Rady Miejskiej Ponieca z dnia 20 września 2013 roku.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska w Poniecu podjęła uchwałę Nr XII/96/2015 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 22 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zmiany polegającej na uzupełnieniu kierunków studium poprzez wyznaczenie:

1. Terenów zabudowy mieszkaniowej: obręb Poniec /V/ - zał. Nr 1.1;
2. Terenów sportu:
 - 1) obręb: Waszkowo /IV/ - zał. Nr 1.1,
 - 2) obręb: Drzewce /VI/ - zał. Nr 1.2,
 - 3) obręb: Rokosowo /VII/ - zał. Nr 1.3,
 - 4) obręb: Grodzisko /VIII/ - zał. Nr 1.4;
3. Terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej:
 - 1) obręb Janiszewo/II / - zał. Nr 1.1;
 - 2) obręb Śmiłowo/III / - zał. Nr 1.1;
4. Terenów infrastruktury technicznej: obręb Janiszewo /I/ - zał. Nr. 1.1.

Granice poszczególnych obszarów zmiany wraz z oznaczeniem numerycznym naniesiono na rysunku zmiany studium, w skali 1:20 000 stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały.

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec jest uzupełnieniem jego zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy. Pozostałe uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne i obowiązujące.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j Dz. U. z 2020r. poz. 293).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j Dz. U. z 2020r. poz. 293) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium.

Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Miejska w Poniecu podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku studium oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje działki położone w obrębach Poniec, Waszkowo, Drzewce, Rokosowo, Grodzisko oraz Janiszewo.

Dla obszarów zmiany Studium nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach objętych zmianą studium:

teren zabudowy mieszkaniowej:

- obręb Poniec /V/ - występują głównie grunty orne, ogródki działkowe a także tereny komunikacji, od strony południowej granicę obszaru stanowi droga powiatowa;

tereny sportu:

- obręb Waszkowo /IV/ - występują grunty orne;
- obręb Drzewce /VI/ - występują tereny mieszkaniowe, grunty orne oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- obręb Rokosowo /VII/ - w większości występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ale także występują grunty orne,
- obręb Grodzisko /VIII/ - występują grunty orne, pastwiska trwałe oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

- obręb Janiszewo /II/ - występują grunty orne, łąki trwałe, pastwiska, grunty pod rowami oraz tereny komunikacji;
- obręb Śmiłowo /III/ - występują grunty orne, łąki trwałe, pastwiska, grunty pod rowami oraz tereny komunikacji;

tereny infrastruktury technicznej

- obręb Janiszewo /I/ - występują tereny komunikacji - w tym drogi gminne i droga powiatowa.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Tereny objęte zmianą studium stanowią tereny rolne, ogródki działkowe, tereny komunikacji, komunalnej oczyszczalni ścieków oraz tereny rekreacyjno- wypoczynkowe:

- bezpośrednio sąsiedztwo terenu zabudowy mieszkaniowej - obręb Poniec /V/ stanowią tereny użytkowane rolniczo, od strony wschodniej teren sąsiaduje z terenem zabudowy mieszkaniowej będącej kontynuacją zabudowań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej miasta Poniec;
- bezpośrednio sąsiedztwo terenów sportu:

- obręb Waszkowo /IV/- stanowią drogi od strony północnej i południowej, natomiast od strony zachodniej teren styka się z terenem gospodarczym a od strony wschodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową;
- obręb Drzewce /VI/ - od strony północnej działki objęte zmianą studium graniczą z terenami komunikacji - drogą powiatową, od strony zachodniej i południowej sąsiadują z terenami rolniczymi, a od wschodu z terenem zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
- obręb Rokosowo /VII/ - zachodnia część zmiany studium otoczona jest terenami komunikacji, tylko od południa sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi; natomiast część północna zmiany studium graniczy również z terenami komunikacji od strony zachodniej i południowej, od strony wschodniej sąsiaduje z zabudową zagrodową a od północy styka się z terenami rolnymi;
- obręb Grodzisko /VIII/ - od zachodu graniczy z drogą powiatową, od południa sąsiaduje z terenami mieszkaniowo-gospodarczymi, od wschodu z terenami rolniczymi a od południa sąsiaduje z terenem wód powierzchniowych - stawy.

- bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej - obręb Janiszewo/II/ - stanowią tereny leśne od strony północnej, grunty orne od strony zachodniej i północno – wschodniej, tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej od strony wschodniej a od południa teren graniczy z terenami komunikacji - droga powiatowa; obręb Śmiłowo /III/ - teren od północy sąsiaduje z terenami leśnymi - lasem, pozostałe otoczenie terenu stanowią grunty rolne.
- bezpośrednie sąsiedztwo terenów infrastruktury technicznej - obręb Janiszewo /I/ - stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne, gospodarze oraz tereny usługowe.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie opracowania nie występują obszary chronione, rezerwaty przyrody, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne czy też użytki ekologiczne.

Ochrona przyrody w gminie, to przede wszystkim ochrona zachowanych fragmentów terenu i zbiorowisk roślinnych zbliżonych do naturalnych.

Gmina Poniec jest gminą typowo rolniczą. Użytki rolne stanowią tutaj aż 74% powierzchni. Na obszarze Gminy prowadzona jest zróżnicowana działalność rolnicza, w zależności od warunków naturalnych i ekonomicznych. Biorąc pod uwagę strukturę zagospodarowania gruntów Gminy Poniec (tabela nr 1), największy udział stanowią użytki rolne - 9778ha, natomiast i grunty leśne zajmują 2479 ha. W użytkach rolnych największą powierzchnię zajmują grunty orne - 8351 ha, a najmniejszą sady - 30ha. Struktura jakościowa gruntów ornych jest dobra, a około 68% gruntów ornych zalicza się do IIIa-IVa klasy bonitacji.

Na obszarze zmiany Studium znajdują się grunty – rolne klasy IIIa, IIIb, IV, V oraz VI, zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1161) – grunty klasy III podlegają ochronie.

Tabela nr 1. Struktura zagospodarowania gruntów Gminy Poniec

Wyszczególnienie	J. m.	Stan na dzień 31.12.2014r.
użytki rolne	ha	9 778
grunty orne	ha	8 351
sady	ha	30
Łąki	ha	1 175
Pastwiska	ha	220
las i grunty leśne	ha	2 479
pozostałe (drogi, wody, nieużytki, koleje, tereny zabudowane)	ha	3 417
razem	ha	13 193
Powierzchnia gminy ogółem	km²	131,93

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Obszary objęte zmianą studium położone są w pobliżu cieków (Rów Polski, Rów Czarkowski) - zmiana VIII - obręb Grodzisko, zmiana II i III- obręb Janiszewo i Śmiłowo. Tereny zmiany studium w Waszkowie, Drzewcach, Rokosowie i Janiszewie znajdują się poza obszarami zasobowymi Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych wymagających ochrony.

Według "Oceny stanu jednolitych części wód za rok 2016" stan - potencjał ekologiczny rzeki Barycz określa się jako umiarkowany.

Dodatkowo na terenie gminy Poniec wyznacza się obszar szczególnie narażony (OSN) na zanieczyszczenia związkami azotu- kod obszaru OSN- NVZ6000WR5SG. Na wyznaczonym OSN obowiązują postanowienia Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Nr 5/2012 z dnia 13.09.2012r. w sprawie wprowadzenia programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 14.09.2012r., poz. 3849).

Ocena roczna jakości powietrza - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska wykonał ocenę roczną jakości powietrza za rok 2016 dla obszaru województwa wielkopolskiego. Oceny dokonano osobno ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. Ma ona na celu monitorowanie zmian jakości powietrza i powinna skutkować podjęciem działań na rzecz poprawy jakości powietrza w danej strefie. Zaliczenie strefy do klasy A oznacza, że stężenia zanieczyszczenia na jej terenie nie przekraczają poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych; natomiast do klasy C – oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe.

Nazwa strefy	Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
	NO ₂	SO ₂	CO	C ₆ H ₆	pył PM2,5	pył PM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O ₃
aglomeracja poznańska	A	A	A	A	A	C	C	A	A	A	A	A
miasto Kalisz	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C
strefa wielkopolska	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Znaczna część obszaru objętego zmianą studium zlokalizowana jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych:

- zmiana nr II- obręb Janiszewo, zmiana nr III - obręb Śmiłowo - położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 7, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr V - obręb Poniec- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 7, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych oraz znajduje się częściowo w granicach obszaru objętego ochroną widokową - Oś widokowa z szosy Bojanowo-Poniec - Decyzja z dnia 11.05.1991r. Nr rejestru 1181/A;
- zmiana nr IV - obręb Waszkowo- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 8, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr VI - obręb Drzewce- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 11, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr VII - obręb Rokosowo- częściowo położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 12, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Zasób mieszkaniowy Gminy Poniec w 2014 roku tworzyło ogółem 2 213 mieszkań, o łącznej powierzchni 196 536 m².

Tabela nr 2. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Poniec

Wyszczególnienie	Jedn. miary	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ogółem							
mieszkania	-	2 164	2 177	2 190	2 198	2 210	2 213
izby	-	9 146	9 283	9 356	9 402	9 471	9 488
powierzchnia użytkowa mieszkań	m ²	187 569	190 313	192 298	193 674	196 080	196 536
w miastach							
mieszkania	-	903	914	921	925	931	932
izby	-	3 788	3 850	3 895	3 920	3 955	3 960
powierzchnia użytkowa mieszkań	m ²	76 102	77 119	78 302	79 134	80 415	80 534
na wsi							
mieszkania	-	1 261	1 263	1 269	1 273	1 279	1 281
izby	-	5 358	5 433	5 461	5 482	5 516	5 528
powierzchnia użytkowa mieszkań	m ²	111 467	113 194	113 996	114 540	115 665	116 002

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Stopień wyposażenia budynków w instalacje techniczno-sanitarne jest dobry. Ponad połowa mieszkań posiada dostęp do podstawowych instalacji, tj. wodociągu, łazienki oraz centralnego ogrzewania.

Na 2 210 mieszkań w 2013 roku:

- 69,7% mieszkań posiadało centralne ogrzewanie,
- 89,9% mieszkań było wyposażonych w łazienkę,
- 98% mieszkań posiadało dostęp do wodociągu.

Należy zaznaczyć, że na terenie Gminy Poniec wyznaczono atrakcyjne tereny pod zabudowę mieszkaniową w ramach nowego osiedla mieszkaniowego „Berlinek”, zaprezentowane na poniższym rysunku.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych z funkcjonowaniem istniejących lub przyszłych zakładów produkcyjnych, usługowych, składów, których nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

2.7.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową, tereny sportu, pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę infrastruktury technicznej jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach w gminie.

Ponieważ planowane nowe obszary przedmiotowego przeznaczenia objętego zmianą studium zawierają obszary aktywizacji gospodarczej, obszary zabudowy mieszkaniowej, tworząc zwarty całościowy kompleks obszaru strefy przemysłowej i mieszkaniowej. Teren ten posiada wszelkie możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną pod względem ekonomicznym oraz społecznym. Lokalizacja planowanych inwestycji jest uzasadniona.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie pod tereny sportu wpłynie korzystnie na jakość życia mieszkańców;
- planowane przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wpłynie korzystnie na rozwój gminy, zapewniając mieszkańcom nowe miejsca po zabudowę a gminie dając wzrost podatków od nieruchomości;
- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowane przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartej o zrównoważony rozwój,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy.

Pod względem środowiskowym korzystne jest lokalizowanie takich inwestycji w zwartych istniejących już kompleksach w celu uniknięcia rozproszenia na terenie gminy, a tym samym rozproszenia ewentualnych źródeł zanieczyszczeń.

2.7.2. Prognozy demograficzne

W tym punkcie przedstawiono podstawowe dane dotyczące Gminy Poniec oraz wskaźniki społeczno-gospodarcze w oparciu o informacje uzyskane z Urzędu Miejskiego w Poniecu. Przedstawiono prognozę demograficzną biorąc pod uwagę całą gminę Ponieca, gdyż potencjalnie na przedmiotowym terenie mogą utworzyć się miejsca pracy dla każdego mieszkańca.

Zgodnie z danymi GUS, na koniec 2014 roku Gminę Poniec zamieszkiwało 7 890 osób. Pod względem płci, niewielką przewagę stanowiły kobiety - 50,6% na koniec 2014 roku. Porównując rok 2009 z 2014 należy stwierdzić, że ogólna liczba mieszkańców Gminy zwiększyła się o 42 osoby, czyli o 0,5%.

Na terenie Miasta Poniec liczba ludności ulegała wahaniom, jednak na koniec 2014 roku była wyższa o 0,8% w stosunku do roku 2009. Liczba ludności na terenach wiejskich również wzrosła i ostatecznie w roku 2014 była o 0,4% większa niż w 2009 roku.

Przyrost naturalny na terenie Gminy Poniec w analizowanym okresie ulegał wahaniom (Tabela 3). Wartość przyrostu w większości analizowanych lat utrzymywała wartości dodatnie, co oznacza przewagę urodzeń żywych nad zgonami. Jedynie w 2013 roku przyrost naturalny kształtował się poniżej zera.

Tabela 3. Ludność gminy

Wyszczególnienie	Jedn. miary	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i płci							
ogółem	osoba	7 848	7 944	7 963	7 936	7 937	7 890
mężczyźni	osoba	3 832	3 908	3 927	3 914	3 915	3 895
mężczyźni %	%	48,8%	49,2%	49,3%	49,3%	49,3%	49,4%
kobiety	osoba	4 016	4 036	4 036	4 022	4 022	3 995
kobiety %	%	51,2%	50,8%	50,7%	50,7%	50,7%	50,6%
w mieście							
ogółem	osoba	2 849	2 893	2 896	2 900	2 910	2 873
mężczyźni	osoba	1 376	1 385	1 387	1 385	1 386	1 373
mężczyźni %	%	48,3%	47,9%	47,9%	47,8%	47,6%	47,8%
kobiety	osoba	1 473	1 508	1 509	1 515	1 524	1 500
kobiety %	%	51,7%	52,1%	52,1%	52,2%	52,4%	52,2%
na wsi							
ogółem	osoba	4 999	5 051	5 067	5 036	5 027	5 017
mężczyźni	osoba	2 456	2 523	2 540	2 529	2 529	2 522
mężczyźni %	%	49,1%	50,0%	50,1%	50,2%	50,3%	50,3%
kobiety	osoba	2 543	2 528	2 527	2 507	2 498	2 495
kobiety %	%	50,9%	50,0%	49,9%	49,8%	49,7%	49,7%
Przyrost naturalny							
ogółem	-	35	33	17	30	-12	10
mężczyźni	-	5	4	22	6	-11	6
kobiety	-	30	29	-5	24	-1	4

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Wykres 1 przedstawia, jak kształtował się **podział ludności według ekonomicznych grup wieku** w latach 2009 - 2014 na terenie Gminy Poniec.

Na terenie Gminy Poniec w analizowanym okresie można zauważyć iż:

- liczba ludności w wieku produkcyjnym na przestrzeni analizowanych lat stopniowo rosła, aż do roku 2012 kiedy nastąpił spadek, ostatecznie na koniec 2014 roku wyniosła 5 023 osoby;
- liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym systematycznie maleje co oznacza, że rodzi się coraz mniej dzieci;
- liczba ludności w wieku poprodukcyjnym systematycznie wzrastała, co świadczy o starzeniu się społeczeństwa.

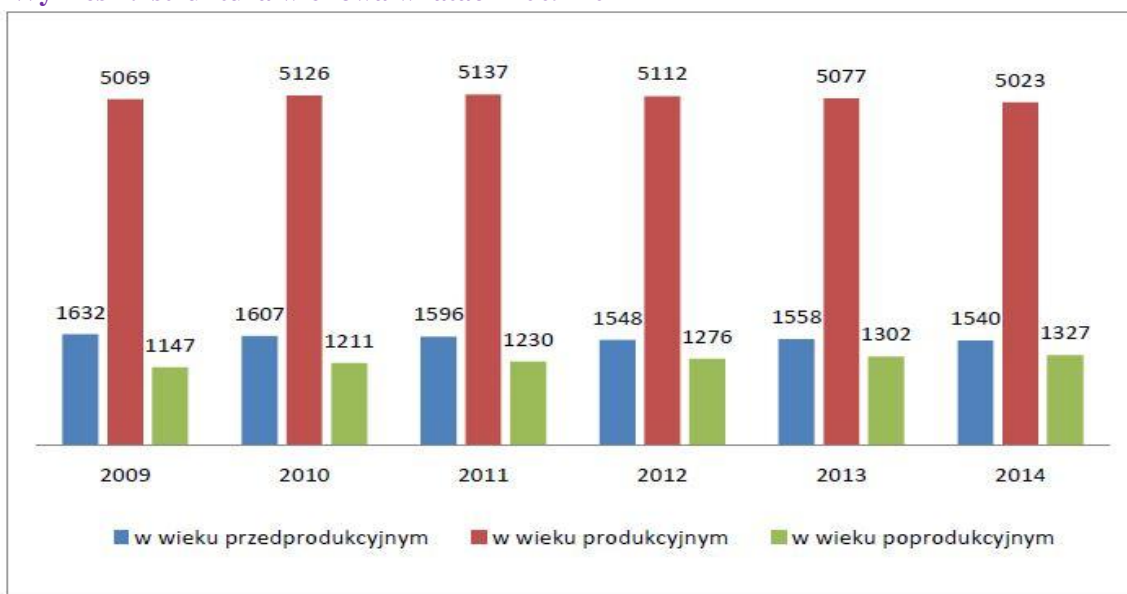
Analiza ludności Gminy Poniec w kontekście ekonomicznych grup wieku pozwala zauważyć, że społeczeństwo na terenie Gminy starzeje się, tak jak obserwuje się to w skali kraju i Europy. Zmiany zachodzące w strukturze wiekowej mieszkańców, bez podjęcia odpowiednich działań profilaktycznych, mogą pociągać za sobą następujące problemy:

- nie biorąc pod uwagę ewentualnych migracji na teren Gminy, prognozuje się spadek zapotrzebowania na usługi przedszkolne w kolejnych latach w związku ze spadkiem liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, a także przewiduje się spadek liczby uczniów uczęszczającej do szkół podstawowych i gimnazjów. Może to mieć negatywne konsekwencje w postaci konieczności

racjonalizacji sieci szkół, których utrzymanie będzie nieefektywne w stosunku do liczby uczniów do niej uczęszczających,

- obserwowany będzie sukcesywny silny wzrost liczebności osób starszych, który prawdopodobnie pociągnie za sobą nasilenie się problemów społecznych dotyczących osoby starsze oraz wzrost wydatków Gminy w zakresie opieki społecznej. Gmina powinna zatem dążyć do rozwoju usług skierowanych do starszych grup wiekowych oraz rozwoju działalności z zakresu opieki zdrowotnej i socjalnej ukierunkowanej do tej grupy. Niezbędna jest także likwidacja barier architektonicznych oraz tworzenie łatwo dostępnej komunikacji publicznej. Należy wskazać, że już w chwili obecnej istotnym problemem na terenie Gminy Poniec jest brak oferty całodobowej opieki dla osób starszych, które wymagają pomocy.

Wykres 1. struktura wiekowa w latach 2009-2014



Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Mniej korzystnie kształtowało się saldo migracji. W latach 2009, 2012, 2013 oraz 2014 saldo przyjęło wartości ujemne, co jest ważnym sygnałem i ma negatywny wpływ na prognozy dotyczące liczby ludności. Ujemne wartości salda wskazują na przewagę liczby osób opuszczających teren Gminy, nad liczbą osób do niej napływających. Saldo migracji na koniec 2014 roku wyniosło -52.

Zmienny przyrost naturalny (odnotowano zarówno wartości dodatnie, jak i ujemne), który nie rekompensuje ujemnego salda migracji, może wpłynąć negatywnie na spadek liczby mieszkańców Gminy Poniec w kolejnych latach. Potwierdzeniem tego jest dokonana prognoza liczby ludności Gminy Poniec do 2025 roku na podstawie danych o liczbie ludności na terenie Gminy Poniec w latach 2009 – 2014, a także na podstawie prognozy liczby ludności na obszarach wiejskich podregionu wielkopolskiego – powiat gostyński, opracowanej przez GUS. Zgodnie z prognozą, liczba mieszkańców Gminy Poniec do roku 2025 będzie spadać.

Tabela 4. Ruch migracyjny ludności gminy w latach 2009-2014

Migracje na pobyt stały gminne							
Wyszczególnienie	Jedn. miary	2009	2010	2011	2012	2013	2014
zameldowania ogółem	osoba	52	107	95	90	93	82
zameldowania z miast	osoba	21	45	34	20	31	27
zameldowania ze wsi	osoba	31	62	61	69	62	55
zameldowania z zagranicy	osoba	0	0	0	1	0	0
wymeldowania ogółem	osoba	102	106	93	102	106	134
wymeldowania do miast	osoba	45	38	35	58	60	70
wymeldowania na wieś	osoba	57	66	56	43	46	64
wymeldowania za granicę	osoba	0	2	2	1	0	0
saldo migracji	osoba	-50	1	2	-12	-13	-52

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

2.7.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Polityka inwestycyjna gminy polega na świadomym i celowym wyborze przedsięwzięć inwestycyjnych według ustalonych kryteriów oraz na odpowiednim doborze źródeł ich finansowania, co znajduje odzwierciedlenie w planowaniu strategicznym – w strategii rozwoju JST oraz w planowaniu wieloletnim. Rozwój społeczno-gospodarczy możliwy jest nie tylko dzięki dochodom własnym gminy, ale również dzięki pozyskanym środkom zewnętrznym. Dlatego też, środki te stanowią niewątpliwie wsparcie dla budżetu samorządu lokalnego.

Fundusze zewnętrzne można pozyskać z dwóch źródeł, a mianowicie:

- ze źródeł krajowych (np. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Narodowy Plan Przebudowy Dróg Lokalnych),
- ze źródeł unijnych (np. Program Rozwoju Obszarów Wiejskich, WRPO, czy Jessica, która wdrażana jest w ramach WRPO).

Gmina Poniec aplikuje o środki zewnętrzne pozyskując je na rozwój infrastruktury drogowej, edukacyjnej, społecznej, a także inwestycje w sferze rozwoju społeczności lokalnej. Na uwagę zasługuje projekt, w ramach którego do dyspozycji mieszkańców Gminy oddane zostało nowoczesne przedszkole, przeznaczone dla 200 dzieci. Realizacja tego ważnego społecznie zadania była możliwa dzięki pożyczce na realizację miejskiego projektu rewitalizacyjnego pod nazwą: „Odnowa i nadanie nowych funkcji zdekapitalizowanym budynkom poszpitalnym poprzez stworzenie Przedszkola Samorządowego w Poniecu” w ramach inicjatywy Jessica wdrażanej w ramach WRPO na lata 2007 – 2013 Priorytet IV – Rewitalizacja obszarów problemowych. Działanie 4.1. Rewitalizacji obszarów miejskich. Pożyczka udzielona została przez BGK, a jej kwota to blisko 6,8 mln zł. Za pieniądze z pożyczki Gmina Poniec zakupiła całą nieruchomość łącznie z

działką o powierzchni 1,017 ha. Przeprowadzone zostały również prace budowlano – adaptacyjne i zagospodarowano obiekt na potrzeby przedszkola. Wyposażono wszystkie sale, kuchnię, zakupiono sprzęt audiowizualny, monitoring oraz zabawki i pomoce dydaktyczne.

Najważniejsze inwestycje zrealizowane przez Gminę Poniec w latach 2013-2015 to:

2013:

- Przebudowa chodnika w Czarkowie;
- Przebudowa chodnika w Bączylesie;
- Przebudowa chodnika w Grodzisku;
- Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Dzieczyna;
- Budowa trasy turystycznej Poniec – Janiszewo;
- Przebudowa chodnika w Rokosowie;
- Przebudowa ul. Prusa i części ul. Sienkiewicza w Poniecu;
- Przebudowa chodnika w Sarbinowie;
- Remont nawierzchni odcinka drogi gminnej w Sarbinowie;
- Przebudowa skrzyżowania ul. Krobska z ul. Kościuszki w Poniecu.

2014:

- Rewitalizacja Przedszkola w Poniecu;
- Przebudowa Chodnika w Rokosowie oraz Grodzisku;
- Przebudowa chodnika w Sarbinowie;
- Przebudowa ul. Kościuszki w Poniecu – droga powiatowa;
- Przebudowa chodnika oraz placu przed świetlicą w Szurkowie;
- Przebudowa Chodnika na ul. Krobskiej;
- Przebudowa chodnika w Zawadzie;
- Budowa kanalizacji sanitarnej z przykanalikami w Łęce Wielkiej;

2015:

- Budowa Hali Widowiskowo – Sportowej w Poniecu;
- Budowa oświetlenia terenu rekreacyjnego w Sarbinowie
- Budowa drogi w Rokosowie;
- Wykonanie grodzienia terenu rekreacyjnego w Dzieczynie;
- Przebudowa chodnika w Grodzisku;
- Przebudowa chodnika w Bączylesie;
- Remont elewacji budynku szkoły podstawowej w Poniecu;
- Budowa sieci wodno – kanalizacyjnej na terenie nowego osiedla "Berlinek" w Poniecu.

Należy zaznaczyć, że każda inwestycja pociąga za sobą konkretne wydatki z budżetu Gminy Poniec, które znajdują odzwierciedlenie we wzroście wydatków majątkowych. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy, nie każda inwestycja była finansowana ze środków własnych. Część inwestycji była

współfinansowana z funduszy zewnętrznych, jednakże i tego typu projekty, pomimo znacznego dofinansowania w formie bezzwrotnej dotacji, wymagają poniesienia przez Gminę określonego wkładu własnego. Wysoki udział wydatków majątkowych związanych z inwestycjami w ogólnej strukturze wydatków Gminy wynika z tego, że Gmina Poniec wykorzystuje okazje w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych, które wspierają realizację inwestycji najważniejszych z punktu widzenia rozwoju gminy.

2.7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tereny Gminy Poniec to nie tylko tereny rolnicze. Na terenie przedmiotowej jednostki samorządu terytorialnego obecnie działa ponad sześćset podmiotów. Według danych GUS, na koniec 2014 r. na terenie Gminy Poniec działało 621 podmiotów gospodarczych, z czego 18 w sektorze publicznym, natomiast 603 w sektorze prywatnym.

W badanym okresie liczba podmiotów gospodarki ogółem na terenie Gminy Poniec wykazała trend rosnący - w 2014 roku, w porównaniu do roku 2009 liczba podmiotów wzrosła o 53 (tj. o 9,3%). Wśród podmiotów sektora prywatnego, największy udział stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – w 2014 roku stanowiły one 97,1% podmiotów w sektorze prywatnym.

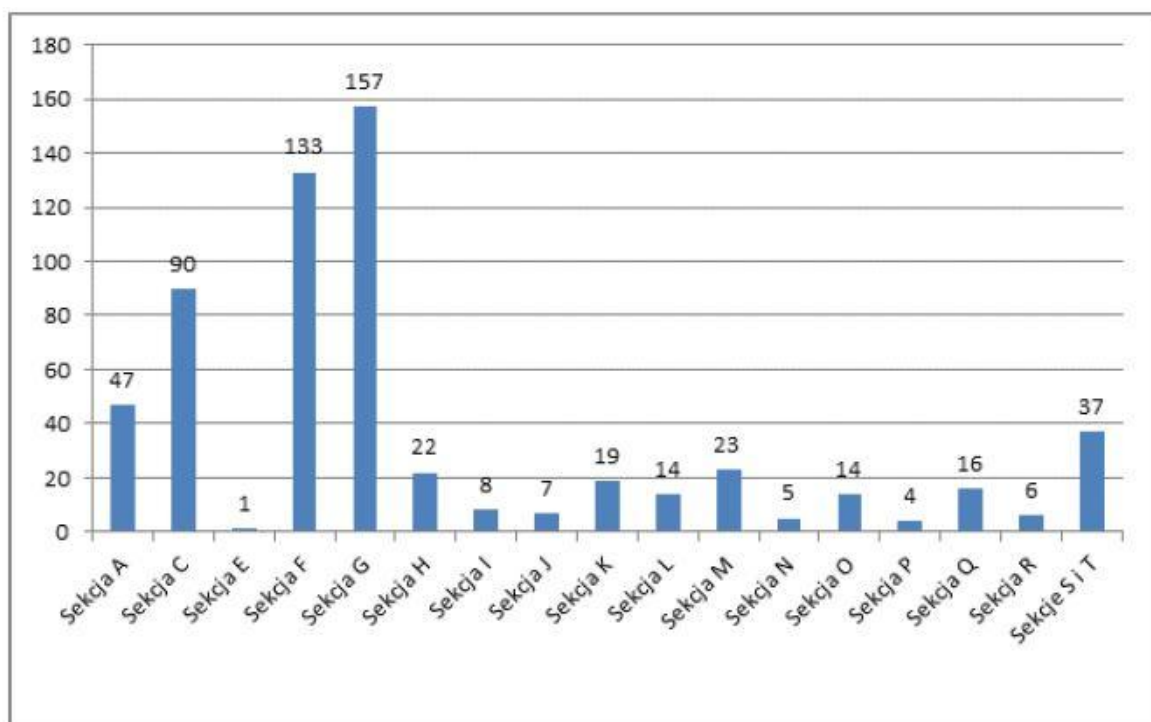
Tabela 5. Struktura działalności gospodarczej według sektorów w Gminie Poniec w latach 2009 – 2014

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014
podmioty gospodarki narodowej ogółem	568	602	592	617	625	621
Sektor publiczny						
sektor publiczny - ogółem	17	18	18	18	18	18
sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	13	14	14	14	14	14
Sektor prywatny						
sektor prywatny - ogółem	551	584	574	599	607	603
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	458	487	477	502	509	503
sektor prywatny - spółki handlowe	17	19	20	20	20	23
sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	1	2	1	1	1	1
sektor prywatny - spółdzielnie	5	5	4	5	5	5
sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	28	28	28	28	29	30

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Zgodnie z wykresem 2, prywatna działalność gospodarcza prowadzona na terenie Gminy Poniec koncentruje się głównie na: handlu hurtowym i detalicznym, budownictwie, przetwórstwie przemysłowym.

Wykres 2. Struktura działalności gospodarczej na terenie Gminy Poniec w 2014 r. wg sekcji PKD 2007



Legenda:

A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
C	Przetwórstwo przemysłowe
E	Dostawa Wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją
F	Budownictwo
G	Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle
H	Transport i gospodarka magazynowa
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
J	Informacja i komunikacja
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalności wspierająca
O	Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne
P	Edukacja
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
S i T	Pozostała działalność usługowa, Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby

Gmina Poniec dysponuje atrakcyjnymi terenami pod rozwój działalności gospodarczej. Na terenie Gminy została utworzona poniecka strefa inwestycyjna. Oferta obejmuje tereny o łącznej powierzchni 8,04 ha (jest to 6 nieruchomości o pow. od 0.3700 ha do 4.400 ha), przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, a także magazyny, stacje benzynowe oraz pozostałe usługi. Oferowane nieruchomości niezabudowane są objęte aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomości zlokalizowane są w miejscowości Poniec, w rejonie ulicy Rydzyńskiej. Obszary przyległe są do dróg powiatowych, które prowadzą do Rydzyny (odległość 8 km, droga w całości zmodernizowana) i miejscowości Bojanowo (odległość 6 km) w której łączą się z drogą krajową nr 5. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Poniec, natomiast użytkowany teren obecnie jest używany rolniczo (gruntu o klasie V i VI). Odległość do mediów wynosi około 200 m (energia elektryczna, woda), natomiast w przypadku pojawienia się inwestora zainteresowanego kupnem nieruchomości, Gmina Poniec deklaruje wykonanie przyłącza do kanalizacji sanitarnej.

2.8. Stan prawny gruntów

Grunty objęte zmianą studium przeznaczone do zmiany stanowią własność prywatną i gminną.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2.4 i 3.2. ak.1.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują przedmiotowe zasoby złóż kruszywa naturalnego, ani nie znajduje się on w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Przez teren objęty zmianą studium przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 400 relacji Krobia-Głogów;
- gazociąg DN 500 relacji Grodzisk-Krobia;
- gazociąg DN 80 odboczka Poniec;
- gazociąg DN 50 odboczka Poniec;
- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek- Odolanów (na etapie projektu - przewidywany termin oddania do użytkowania do 2018r.);
- stacja gazowa Poniec.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym

przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

Wyznacza się odpowiednio strefy kontrolowane:

- dla gazociągu DN500 relacji Grodzisk-Krobia - obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 65,00m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu);
- dla gazociągu DN400 relacji Krobia-Głogów - obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 75,00m (tj. 37,5 m na stronę gazociągu);
- dla gazociągu DN50 relacji odbocznka Poniec - obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 30,00m (tj. 15,00 m na stronę gazociągu);
- dla gazociągu DN1000 strefa kontrolowana wynosi 12,00m (6,00m na stronę od jego osi);

Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy jest uregulowana.

Prowadzona jest zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

W gminie prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania na gminne składowisko odpadów.

Obsługa komunikacyjna z dróg powiatowych i gminnych.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarach objętych zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania publiczne.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Przedmiotowy teren objęty zmianą studium nie jest położony w strefie zagrożenia powodziowego oraz w strefie ryzyka powodziowego.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

3.1.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec wyznacza się nowe następujące przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny sportu, tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, tereny infrastruktury technicznej.

W poniższej tabeli 12 przedstawiono bilans obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium z wyszczególnieniem obszarów zabudowanych i niezabudowanych (rezerwy terenowej).

Tab. 12. Bilans obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (kierunki)

Lp.	Obszar funkcjonalny		Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
1.	obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi	<i>zabudowane</i>	1739662,57	173,97	1,32%
		<i>niezabudowane</i>	85 247,78	8,52	0,06%
2.	obszary usług	<i>zabudowane</i>	60 912,31	6,09	0,05%
		<i>niezabudowane</i>	5 124,48	0,51	0,00%
3.	obszary i obiekty sportowe, turystyczno-wypoczynkowe	-	34 541,53	3,45	0,03%
4.	obszary przemysłowe, składowe, magazynowe	<i>zabudowane</i>	125 291,19	12,53	0,09%
		<i>niezabudowane</i>	41 705,16	4,17	0,03%
5.	obszary urzędzeń obsługi rolnictwa i ośrodki produkcji rolnej	<i>zabudowane</i>	572 101,55	57,21	0,43%
		<i>niezabudowane</i>	131 246,78	13,12	0,10%
6.	obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej	<i>zabudowane</i>	216 469,48	21,65	0,16%
		<i>niezabudowane</i>	2 274 850,54	227,49	1,72%
7.	obszary o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej	<i>zabudowane</i>	12 791,56	1,28	0,01%
		<i>niezabudowane</i>	450 612,14	45,06	0,34%
8.	obszary o dominującej funkcji zainwestowania rekreacyjnego	<i>niezabudowane</i>	17 893,19	1,79	0,01%
9.	potencjalne obszary rozwoju miejscowości - zabudowa mieszkaniowo-usługowa	<i>zabudowane</i>	77 159,39	7,72	0,06%
		<i>niezabudowane</i>	90 244,31	9,02	0,07%
10.	obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną	<i>niezabudowane</i>	7 534 069,32	753,41	5,71%
11.	obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej	<i>zabudowane</i>	95 253,41	9,53	0,07%
		<i>niezabudowane</i>	218 477,20	21,85	0,17%
12.	obszar zbiornika retencyjnego	-	575 601,66	57,56	0,44%
13.	tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	<i>zabudowane</i>	1 893,37	0,19	0,00%
		<i>niezabudowane</i>	70 330,05	7,03	0,05%
14.	tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi	<i>zabudowane</i>	5 797,61	0,58	0,00%
		<i>niezabudowane</i>	53 659,41	5,37	0,04%
15.	tereny parku dworskiego	-	65 764,80	6,58	0,05%
16.	tereny sportu i rekreacji	-	55 484,25	5,55	0,04%
17.	tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej z prawem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej	<i>zabudowane</i>	54 513,25	5,45	0,04%
		<i>niezabudowane</i>	41 699,68	4,17	0,03%
18.	tereny zabudowy mieszkaniowej	<i>niezabudowane</i>	45 796,80	4,58	0,03%
19.	tereny sportu, rekreacji, wypoczynku i zieleni parkowej	<i>niezabudowane</i>	172 511,92	17,25	0,13%
20.	tereny NO (oczyszczalnie ścieków) przywrócenie znaczenia pierwotnego	-	52 679,50	5,27	0,04%

21.	lasy	-	24 013 276,80	2401,33	18,18%
22.	łąki	-	13 399 225,57	1339,92	10,15%
23.	tereny zalesień	-	380 051,57	38,01	0,29%
24.	oczyszczalnie ścieków	-	75 200,43	7,52	0,06%
25.	parki dworskie	-	370224,45	37,02	0,28%
26.	grunty rolne	-	78841480,00	7884,15	59,70%

Jak wynika z zestawienia przedstawionego w tabeli 12, w przypadku terenów podzielonych na część zabudowaną i niezabudowaną, dla większości obszarów funkcjonalnych przeważają tereny do tej pory niezainwestowane. Przewagą obszarów zabudowanych charakteryzują się obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, obszary usług, obszary przemysłowe, składowe, magazynowe, obszary urządzeń obsługi rolnictwa i ośrodki produkcji rolnej oraz tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej z prawem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę powierzchnię obszarów funkcjonalnych w ujęciu ogólnym (bez podziału na tereny zabudowane i niezabudowane) największy udział w powierzchni gminy ogółem mają grunty rolne (59,70%), lasy (18,18%), łąki (10,15%) oraz obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną (5,71%). W odniesieniu do terenów związanych z zabudową kubaturową największy odsetek powierzchni gminy stanowią obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej (1,89%) oraz obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi (1,38%).

3.1.2. Uwarunkowania chłonności terenów związanych z zabudową w odniesieniu do uwarunkowań demograficznych

- **Uwarunkowania demograficzne**

W tabeli 13 przedstawiono liczbę ludności gminy Poniec w latach 2010 – 2016 z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne. Na przestrzeni lat objętych analizą w większości miejscowości zaobserwowano spadek liczby ludności. Najwięcej mieszkańców ubyło w Poniecu (78 osób), Łęce Wielkiej (32 osoby), Żytowiecku (24 osoby) oraz Dzieżycynie (23 osoby). Wzrost liczby mieszkańców odnotowano w 2 miejscowościach – Łęce Małej (10 osób) oraz Rokosowie (5 osób). Przyrost ludności dla poszczególnych miejscowości w 2016 r. w stosunku do 2010 r. przedstawiono w ostatniej kolumnie tabeli 13.

Tab. 13. Stan ludności w gminie Poniec w latach 2010-2016 z podziałem na obręby geodezyjne

Obręb geodezyjny	Stan ludności dn. 31 grudnia 2010	Stan ludności dn. 31 grudnia 2011	Stan ludności dn. 31 grudnia 2012	Stan ludności dn. 31 grudnia 2013	Stan ludności dn. 31 grudnia 2014	Stan ludności dn. 31 grudnia 2015	Stan ludności dn. 31 grudnia 2016	Przyrost ludności między 2010 a 2016
Bączylas	147	147	144	142	143	141	143	-4
Czarkowo	203	204	204	201	203	200	195	-8
Drzewce	365	356	355	349	353	345	356	-9
Dzięczyna	399	404	403	389	386	385	376	-23
Grodzisko	195	197	199	195	193	192	195	0
Janiszewo	353	352	351	343	342	342	339	-14
Łęka Mała	191	186	194	193	190	194	201	10
Łęka Wielka	878	888	893	893	875	856	846	-32
Poniec	2921	2931	2943	2879	2864	2840	2843	-78
Rokosowo	371	377	375	373	380	373	376	5
Sarbinowo	266	267	259	263	258	258	255	-11
Szurkowo	322	334	334	330	332	320	312	-10
Śmiłowo	507	514	508	503	491	496	503	-4
Waszkowo	276	280	279	281	278	281	267	-9
Wydawy	89	87	90	87	83	85	84	-5
Żytowiecko	599	593	585	578	581	586	575	-24
OGÓLEM	8082	8117	8116	7999	7952	7894	7866	-216

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Poniecu

Liczbę mieszkańców w gminie Poniec w latach 1996-2016 przedstawiono w tabeli 14. W okresie objętym analizą zaobserwowano spadek liczby mieszkańców zarówno we wsiach sołeckich, jak i w mieście Poniec. W ciągu 20 lat na terenie całej gminy ubyło 363 mieszkańców, co stanowiło spadek o 4,44%. Tempo spadku liczby mieszkańców miasta było relatywnie mniejsze i wynosiło 3,13% przy 5,18% spadku na terenach wiejskich. W wartościach bezwzględnych liczba mieszkańców wsi zmniejszyła się o 271 osób, podczas gdy w mieście Poniec zmalała o 92 osoby. Liczba ludności gminy Poniec w analizowanym okresie naprzemiennie malała i wzrastała. Największy napływ ludności odnotowano w 2010 r., natomiast największy spadek w 1999 r.

Tab. 14. Liczba mieszkańców w gminie Poniec w latach 1996-2016

Lata	Liczba mieszkańców			Przyrost liczby ludności	
	gmina Poniec tereny wiejskie	miasto Poniec	gmina Poniec ogółem	roczny	%
1996	5235	2936	8171	0	100
1997	5234	2906	8140	-31	99,62
1998	5212	2891	8103	-37	99,17
1999	5019	2867	7886	-217	96,51
2000	4977	2881	7858	-28	96,17

2001	4977	2891	7868	10	96,29
2002	4962	2891	7853	-15	96,11
2003	5000	2869	7869	16	96,30
2004	5001	2862	7863	-6	96,23
2005	4984	2884	7868	5	96,29
2006	5009	2869	7878	10	96,41
2007	5012	2876	7888	10	96,54
2008	4992	2880	7872	-16	96,34
2009	4999	2849	7848	-24	96,05
2010	5051	2893	7944	96	97,22
2011	5067	2896	7963	19	97,45
2012	5036	2900	7936	-27	97,12
2013	5027	2910	7937	1	97,14
2014	5017	2873	7890	-47	96,56
2015	5003	2846	7849	-41	96,06
2016	4964	2844	7808	-41	95,56

Źródło: Dane GUS

Na terenie gminy Poniec spadek liczby dzieci w przedziale wiekowym 0-9 lat w 2016 r. w stosunku do 1996 roku wyniósł -30,0%. W 2015 r. tendencja spadkowa uległa zahamowaniu w mieście Poniec, natomiast na terenach wiejskich nadal notowany jest spadek liczby osób w przedziale wiekowym 0-9 lat. Podobnie w przypadku przedziału wiekowego 10-19 lat: tendencja spadkowa uległa zahamowaniu jedynie w mieście Poniec, gdzie odnotowano wzrost o 2 osoby w grupie 10-19 lat. Z kolei w jednostkach wiejskich nastąpił spadek o 21 osób. Ogólnie w grupie wiekowej 10-19 lat w 2016 r. nastąpił spadek w stosunku do 1996 r. o 43,84%. W grupach wiekowych 20-29 lat i 30-39 lat notuje się wzrost liczby osób w stosunku do 1995 r. odpowiednio o 0,6% i 1,97%. Liczba ludności w w/w przedziałach wiekowych była wyższa w 2016 r. o 7 osób i o 24 osoby. Spadek liczby ludności o 10,4% w 2016 r. w stosunku do 1996 r. notuje się w grupie wiekowej 40-49 lat. W 2016 r. liczba osób w przedziale wiekowym 40-49 lat wynosiła 999 osób.

Dla potrzeb oceny zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania będzie generować 50% mieszkańców w przedziale wiekowym 0-29 lat i 20% mieszkańców w przedziale wiekowym 30-49 lat. Na terenie miasta Poniec daje to liczbę:

$$(307 + 239 + 385) \times 0,5 + (473 + 365) \times 0,2 = 634 \text{ osoby,}$$

a na terenach wiejskich daje to liczbę:

$$(596 + 545 + 787) \times 0,5 + (772 + 634) \times 0,2 = 1246 \text{ osób..}$$

Łącznie na terenie gminy Poniec prognozuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę do 2046 roku dla 1880 osób w przedziale wiekowym 0-49 lat.

W wyniku prognozy demograficznej dla gminy Poniec oraz powyższych obliczeń ustalono, że do 2046 roku wymagane będzie wyznaczenie nowych terenów zabudowy dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych 2200 mieszkańców, w tym dla 805 mieszkańców miasta Poniec i 1395 mieszkańców pozostałych miejscowości na terenie gminy.

- **Uwarunkowania społeczno-gospodarcze**

W latach 2006-2016 w gminie Poniec zaobserwowano spadek stopy bezrobocia w stosunku do powiatu gostyńskiego, województwa wielkopolskiego oraz całego kraju. W tym czasie bezrobocie na terenie gminy Poniec zmalało z 9,0% do 5,0%, tj. z 449 osób do 245 osób. W tabelach 16 i 17 przedstawiono liczbę bezrobotnych oraz stopę bezrobocia w latach 2006 – 2016.

Tab. 16. Liczba bezrobotnych w Wielkopolsce, powiecie gostyńskich i gminie Poniec w latach 2006-2016

Nazwa	Ogółem										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Wielkopolska	169089	112827	91441	133563	135172	134954	147902	144832	116410	93311	77697
Powiat gostyński	4952	3801	3361	3930	3930	3922	3941	3818	3356	2635	2347
Gmina Poniec	449	311	292	362	386	390	394	341	308	230	245

Źródło: Dane GUS

Tab. 17. Stopa bezrobocia w Polsce, Wielkopolsce, powiecie gostyńskim i gminie Poniec w latach 2006-2016

Nazwa	Ogółem										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Polska	14,8	11,2	9,5	12,1	12,4	12,5	13,4	13,4	11,4	9,7	8,3
Wielkopolska	11,7	7,8	6,4	9,2	9,2	9,1	9,8	9,6	7,6	6,1	5,0
Powiat gostyński	15,4	12,1	10,8	12,6	12,5	12,3	12,3	12,0	10,5	8,3	7,3
Gmina Poniec	9,0	6,2	5,8	7,1	7,5	7,6	7,7	6,7	6,1	4,6	5,0

Źródło: Dane GUS

W tabeli 18 przedstawiono liczbę ludności gminy Poniec w podziale na kategorie wiekowe w latach 1996 – 2016. Analitycznie do wyników tabeli 15, w tabeli 18 widoczny jest w stosunku do 1996 r. znaczny, bo 37,58% (o 912 osób) spadek liczby ludności gminy w wieku przedprodukcyjnym – z 2427 osób w 1996 r. do 1515 osób w 2016 r., przy czym spadek ten jest większy na terenach wiejskich i wynosi 38,20% (o 630 osób) a w mieście Poniec jest równy 36,25% (o 282 osoby). Notuje się natomiast wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym oraz poprodukcyjnym – odpowiednio o 6,80% (o 312 osób) i 20,56%. (o 237 osób). Na terenie miasta Poniec liczba osób w wieku produkcyjnym wzrosła z 1713 osób w 1996 r. do 1784 osób w 2016 r. – wzrost o 71 osób (4,14%) a na terenach wiejskich liczba osób w wieku produkcyjnym wzrosła z 2878 osób w 1996r. do 3119 osób w 2016 r. – wzrost o 241 osób (8,37%). Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na terenie miasta Poniec wzrosła w 2016 r. w stosunku do 1996 r. o 119 osób (26,74%), a na terenach wiejskich o 118 osób (16,67%).

Tab. 18. Liczba mieszkańców gminy Poniec w podziale na kategorie wiekowe w latach 1996-2016

Lata	Ludność w wieku przedprodukcyjnym					Ludność w wieku produkcyjnym					Ludność w wieku poprodukcyjnym				
	miasto Poniec	tereny wiejskie	ogółem	przyrost ludności		miasto Poniec	tereny wiejskie	ogółem	przyrost ludności		miasto Poniec	tereny wiejskie	ogółem	przyrost ludności	
				los.	[%]				los.	[%]				los.	[%]
1996	778	1 649	2 427	0	100,00	1 713	2 878	4 591	0	100,00	445	708	1 153	0	100,00
1997	749	1 613	2 362	-65	97,32	1 713	2 915	4 628	37	100,81	444	706	1 150	-3	99,74
1998	717	1 600	2 317	-45	95,47	1 734	2 914	4 648	20	101,24	440	698	1 138	-12	98,70
1999	730	1 483	2 213	-104	91,18	1 725	2 845	4 570	-78	99,54	412	691	1 103	-35	95,66
2000	715	1 450	2 165	-48	89,20	1 763	2 833	4 596	26	100,11	403	694	1 097	-6	95,14
2001	676	1 410	2 086	-79	85,95	1 805	2 874	4 679	83	101,92	410	693	1 103	6	95,66
2002	666	1 358	2 024	-62	83,40	1 826	2 899	4 725	46	102,92	399	705	1 104	1	95,75
2003	642	1 321	1 963	-61	80,88	1 819	2 977	4 796	71	104,47	408	702	1 110	6	96,27
2004	611	1 283	1 894	-69	78,04	1 843	2 994	4 837	41	105,36	408	724	1 132	22	98,18
2005	603	1 218	1 821	-73	75,03	1 870	3 053	4 923	86	107,23	411	713	1 124	-8	97,48
2006	578	1 194	1 772	-49	73,01	1 870	3 102	4 972	49	108,30	421	713	1 134	10	98,35
2007	566	1 170	1 736	-36	71,53	1 885	3 133	5 018	46	109,30	425	709	1 134	0	98,35
2008	549	1 122	1 671	-65	68,85	1 896	3 161	5 057	39	110,15	435	709	1 144	10	99,22
2009	532	1 100	1 632	-39	67,24	1 879	3 190	5 069	12	110,41	438	709	1 147	3	99,48
2010	512	1 095	1 607	-25	66,21	1 907	3 219	5 126	57	111,65	474	737	1 211	64	105,03
2011	505	1 091	1 596	-11	65,76	1 907	3 230	5 137	11	111,89	484	746	1 230	19	106,68
2012	501	1 047	1 548	-48	63,78	1 891	3 220	5 111	-26	111,33	507	769	1 276	46	110,67
2013	507	1 051	1 558	10	64,19	1 882	3 195	5 077	-34	110,59	521	781	1 302	26	112,92
2014	503	1 037	1 540	-18	63,45	1 850	3 173	5 023	-54	109,41	520	807	1 327	25	115,09
2015	500	1 028	1 528	-12	62,96	1 803	3 160	4 963	-60	108,10	543	815	1 358	31	117,78
2016	496	1 019	1 515	-13	62,42	1 784	3 119	4 903	-60	106,80	564	826	1 390	32	120,56

Źródło: Dane GUS

Obecnie na terenie gminy liczba osób w przedziale wiekowym 0-19 lat, które wejdą na rynek pracy w latach 2017-2046 wynosi 1687 osób, a w wieku produkcyjnym 4903 osób. Do 2046 roku na emeryturę na terenie gminy Poniec przejdą m.in. grupy wiekowe 40-49 lat 50-59 lat, liczące w 2016 roku zgodnie z danymi GUS: 999 osób i 1083 osób, łącznie 2082 osoby. Tak więc nie zostanie zachowana równowaga między liczbą osób wchodzących na rynek pracy i przechodzących na emeryturę. Przy niskiej stopie bezrobocia wynoszącej 5,0%, stan ten nie daje gwarancji, że liczba pracowników będzie wystarczająca dla rozwoju gospodarczego gminy. Wymagany będzie napływ pracowników spoza terenu gminy w ilości co najmniej 300 osób. Osoby te są potencjalnie nowymi mieszkańcami gminy i generować mogą zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy.

W wyniku prognozy demograficznej dla gminy Poniec oraz powyższych obliczeń ustalono, że liczba mieszkańców gminy w 2046 r. wzrośnie w stosunku do 2016 r. o 620 osób, co daje roczny przyrost liczby mieszkańców w perspektywie do 2046 r. równy ok. 20 os./rok.

- **Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikająca z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W celu określenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikającej z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do obliczeń przyjęto wskaźniki zawarte w „*Raporcie o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*” Polskiej Akademii Nauk z dnia 29 października 2013 r., według którego dla szacunków liczby ludności w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się 40 osób na hektar, zaś zabudowy wielorodzinnej – 200 osób na hektar.

Dodatkowo, zgodnie z opracowaniem Polskiej Akademii Nauk pt. „*Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku*”, w zależności od charakteru gminy, przyjmuje się różne wartości powyższych wskaźników. Zgodnie z podanymi w dokumencie PAN kryteriami delimitacji, gminę Poniec sklasyfikowano jako gminę z intensywnie rozwiniętą funkcją rolniczą, dla której do obliczeń przyjmuje się następujące wartości:

- dla zabudowy wielorodzinnej 120 mieszkańców na hektar,
- dla zabudowy jednorodzinnej 25 mieszkańców na hektar,
- dla zabudowy zagrodowej 10 mieszkańców na hektar.

W związku z istnieniem w planach miejscowych gminy Poniec rezerwy terenowej związanej jedynie z zabudową mieszkaniową jednorodziną obliczono chłonność tych terenów, przyjmując współczynnik chłonności równy 25 os./ha. Szczegółowe wartości wynikające z obliczeń przedstawiono w tabeli 19.

Tab. 19. Chłonność terenów obliczona na podstawie rezerw terenowych w planach miejscowych uchwalonych dla gminy Poniec

Przeznaczenie w planie miejscowym związane z mieszkalnictwem	Powierzchnia [ha]	Przyjęty współczynnik chłonności [os./ha]	Prognoza chłonności [os.]
MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,31	25	83
SUMA	3,31	-	83

Oszacowana na podstawie rezerw terenowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego chłonność terenów związanych z mieszkalnictwem, których powierzchnia wynosi łącznie 3,31 ha, pozwala na zasiedlenie 83 nowych mieszkańców. Przyjmując średnioroczny przyrost mieszkańców w gminie na poziomie ok. 20 osoby, przewiduje się zainwestowanie istniejącej rezerwy terenowej w przeciągu ponad 4 lat. Zgodnie z przepisami, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Zakładając, że liczba mieszkańców gminy Poniec w okresie 30 lat może wzrosnąć o ok. 620 osób, zaleca się zwiększenie rezerwy terenowej o obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze studium**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyraża się w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy Poniec przyjęto, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku na wszystkich kondygnacjach oraz posiadających przewidzianą przepisami wysokość użytkową. Do powierzchni użytkowej zabudowy nie wlicza się powierzchni w budynkach związanych z usytuowaniem instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnie klatek schodowych, ramp, pochylni, korytarzy), elementów konstrukcyjnych budynku, garaży, balkonów, tarasów, loggii, pomieszczeń gospodarczych i technicznych, nieużytkowych strychów.

W studium wskazano następujące obszary funkcjonalne związane z realizacją zabudowy:

- obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi,
- obszary usług,
- obszary przemysłowe, składowe, magazynowe,
- obszary urządzeń obsługi rolnictwa i ośrodki produkcji rolnej,
- obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- obszary o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej,

- potencjalne obszary rozwoju miejscowości – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej,
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi,
- tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej z prawem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej.

W związku z przemieszaniem funkcji i zróżnicowanym charakterem zabudowy w poszczególnych obszarach funkcjonalnych, do dalszych założeń przyjęto następujące funkcje terenów zabudowy: mieszkaniową, usługową, oraz przemysłową.

Pozostałe wskazane w studium obszary funkcjonalne nie związane z zabudową (lokalizacją budynków) to:

- obszary o dominującej funkcji zainwestowania rekreacyjnego,
- obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną,
- obszar zbiornika retencyjnego,
- tereny parku dworskiego,
- tereny sportu i rekreacji,
- tereny sportu, rekreacji, wypoczynku i zieleni parkowej,
- tereny NO (oczyszczalnie ścieków) przywrócenie znaczenia pierwotnego,
- lasy,
- łąki,
- tereny zalesień,
- oczyszczalnie ścieków,
- parki dworskie,
- grunty rolne.

Dla wyżej wymienionych obszarów nie obliczono zapotrzebowania na nową zabudowę.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Zgodnie z przedstawioną w poprzedniej części niniejszego opracowania prognozą demograficzną dla gminy Poniec, zakłada się, że liczba mieszkańców gminy będzie wzrastać rocznie średnio o 20 osób. Zgodnie z tym założeniem, w 2046 r. gmina Poniec będzie liczyć 8428 mieszkańców.

Dla mieszkańców gminy Poniec założono docelową powierzchnię użytkową mieszkania w przeliczeniu na jedną osobę równą 35 m². W związku z tym obliczono docelową powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie 30 lat według poniższego wzoru:

[prognozowana liczba ludności]x[powierzchnia użytkowa mieszkania/1 mieszkańca],

$$8\,428 \text{ osób} \times 35 \text{ m}^2 = 294\,980 \text{ m}^2.$$

Zgodnie z danymi z GUS z 2015 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Poniec wynosi 198 063 m². Różnica docelowej powierzchni mieszkań w perspektywie 30 lat oraz powierzchni użytkowej mieszkań w 2015 r. wynosi:

$$294\,980\text{ m}^2 - 198\,063\text{ m}^2 = 96\,917\text{ m}^2.$$

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych obliczone wyżej zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie do 2046 r. należy zwiększyć o 30%.

$$96\,917\text{ m}^2 * 1,3 = 125\,992\text{ m}^2.$$

W związku z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie najbliższych 30 lat wynosi 125 992 m².

Obliczone zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań zostało oszacowane w ujęciu ogólnym dla całej gminy. Zakłada się jego realizację poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zagrodową.

1.2. Zabudowa usługowa i przemysłowa

Na terenie gminy Poniec występuje indywidualna działalność gospodarcza, usługowa i przemysłowa. Według danych GUS z 2016 r. na terenie gminy występowało 635 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, z czego zdecydowana większość (92,9%) to małe przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób.

Na potrzeby analizy założono, że przeciętny zakład usługowy będzie zlokalizowany na działce o średniej powierzchni 1000 m² i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 200 m², zaś zakład przemysłowy będzie lokalizowany na działce o średniej powierzchni 3000 m² i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 1000 m².

Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Poniec wzrasta rocznie o średnio 6, dlatego przyjęto, że w 2046 r. liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanej do rejestru REGON na terenie gminy będzie wynosiła 815 podmiotów. Ponadto przewiduje się utrzymanie aktualnych proporcji między poszczególnymi sektorami, które kształtują się następująco:

- w zakresie usług założono:
 - handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 23,62%,
 - pozostała działalność usługowa – 27,09%,
 - łącznie 50,7% podmiotów, czyli 414 podmiotów gospodarczych.
- w zakresie przemysłu założono:
 - budownictwo – 21,26%,
 - przetwórstwo przemysłowe – 14,02%,
 - transport i gospodarka magazynowa - 4,25%,
 - pozostała działalność przemysłowa – 9,61%,

- łącznie – 49,2% podmiotów, czyli 401 podmiotów gospodarczych.

Dla zabudowy usługowej szacuje się, że w 2046 r. zapotrzebowanie na zabudowę będzie wynosiło:

$414 \times 0,10 \text{ ha} = 41,4 \text{ ha}$ terenów zabudowy usługowej oraz

$414 \times 200 \text{ m}^2 = 82\,800,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej usług.

Dla zabudowy przemysłowej szacuje się, że w 2046 r. zapotrzebowanie na zabudowę będzie wynosiło:

$401 \times 0,3 \text{ ha} = 120,3 \text{ ha}$ terenów zabudowy przemysłowej oraz

$401 \times 1000 \text{ m}^2 = 401\,000,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej w przemyśle.

Za powierzchnie przeznaczone w studium gminy Poniec pod usługi uznano:

- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – tj. 9,12 ha,
- 40% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary usług – tj. 2,64 ha,
- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej – tj. 12,46 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej – tj. 4,63 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako potencjalne obszary rozwoju miejscowości – zabudowa mieszkaniowo-usługowa – tj. 1,67 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej – tj. 0,72 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – tj. 0,59 ha,
- 20% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej z prawem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej – tj. 1,92 ha.

Obecnie łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi wynosi 33,8 ha.

Obliczając zapotrzebowanie na powierzchnie terenów usług przyjęto wyliczoną wartość powierzchni w 2046 r. i pomniejszono o istniejące powierzchnie:

$41,4 \text{ ha} - 33,8 \text{ ha} = 7,6 \text{ ha}$.

Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych przyjęto, że zakładane zapotrzebowanie na zabudowę usługową może być zwiększone o 30%, a zatem może wynosić:

$7,6 \text{ ha} \times 1,3 = 9,9 \text{ ha}$.

Za powierzchnie przeznaczone w studium gminy Poniec pod przemysł uznano:

- 50% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary przemysłowe, składowe, magazynowe – tj. 8,35 ha,

- 50% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary urządzeń obsługi rolnictwa i ośrodki produkcji rolnej – tj. 35,17 ha,
- 50% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej – tj. 23,17 ha,
- 60% powierzchni oznaczonej w studium jako obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej – tj. 18,82 ha,
- 60% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej – tj. 4,33 ha.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod przemysł wynosi 89,8 ha.

Do obliczenia zapotrzebowania na powierzchnie terenów przemysłowych wykorzystano wyliczoną wartość powierzchni terenów przemysłowych w 2046 r. pomniejszając ją następnie o istniejące powierzchnie:

$$120,3 \text{ ha} - 89,8 \text{ ha} = 30,5 \text{ ha.}$$

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych założono, że oszacowane zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową może zostać zwiększone o 30%.

$$30,5 \text{ ha} \times 1,3 = 39,7 \text{ ha}$$

W związku z powyższym, ostateczne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową może wynosić 39,7 ha.

2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki rozwoju

Na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze gminy Poniec przeanalizowano możliwość lokalizowania nowej zabudowy na obszarach wyznaczonych w kierunkach studium, charakteryzujących się wyodrębnieniem przestrzennym oraz w pełni wykształconą strukturą urbanistyczną.

Podana w poniższym bilansie powierzchnia terenów jest wartością brutto, tzn. obejmuje także obszary zajęte pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty o funkcjach uzupełniających. Do obliczeń przyjęto następujące założenia:

- 20% powierzchni terenu brutto zajmują drogi, obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty o funkcjach uzupełniających,
- w zabudowie mieszkaniowej:
 - o średnią powierzchnię działki budowlanej – 1350,0 m²,
 - o średnią powierzchnię użytkową mieszkania w budynku mieszkalnym jednorodzinny – 130 m² (odpowiadająca wartości docelowej powierzchni mieszkania przypadającej na 1 osobę – 35 m² i prognozowanej ilości osób w mieszkaniu 3,5),

- w zabudowie usługowej:
 - o średnią powierzchnię działki budowlanej 1000,0 m²,
 - o średnią powierzchnię użytkową budynku usługowego 200 m² (zakładając wykorzystanie ok. 30 % powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej),
- w zabudowie przemysłowej:
 - o średnią powierzchnię działki budowlanej 3000,0 m²,
 - o średnią powierzchnię użytkową budynku przemysłowego 1000 m² (przy wykorzystaniu ok. 40% powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej).

Tab. 20. Zestawienie powierzchni obszarów funkcjonalnych studium z podziałem na funkcje

Oznaczenie w studium	Zabudowa mieszkaniowa		Zabudowa usługowa		Zabudowa przemysłowa	
	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]
obszary zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi	75	136,87	5	9,12	-	-
obszary usług	40	2,64	40	2,64	-	-
obszary przemysłowe, składowe, magazynowe	-	-	-	-	50	8,35
obszary urzędzeń obsługi rolnictwa i ośrodki produkcji rolnej	30	21,10	-	-	50	35,17
obszary o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej	60	149,48	5	12,46	-	-
obszary o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej	20	9,27	10	4,63	50	23,17
potencjalne obszary rozwoju miejscowości - zabudowa mieszkaniowo-usługowa	70	11,72	10	1,67	-	-
obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej	-	-	-	-	60	18,82
tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	-	-	10	0,72	60	4,33
tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi	70	4,16	10	0,59	-	-

tereny zabudowy usługowo-rekreacyjnej z prawem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej	60	5,77	20	1,92	-	-
tereny zabudowy mieszkaniowej	80	3,66	-	-	-	-
SUMA		344,67		33,77		89,84

W wyniku pomnożenia ilorazu powierzchni terenów o poszczególnych funkcjach i średniej wielkości działki dla danej funkcji przez średnią powierzchnię użytkową budynku o danym przeznaczeniu (wg poniższego wzoru) obliczono chłonność terenu dla poszczególnych przeznaczeń terenu oraz zestawiono ją w tabeli 21.

$$\frac{\text{powierzchnia terenu}}{\text{średnia powierzchnia działki}} \times \text{średnia powierzchnia użytkowa budynku}$$

Tab. 21. Chłonność terenu dla poszczególnych przeznaczeń

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]	Chłonność [m ²]
zabudowa mieszkaniowa	344,67	331 904,44
zabudowa usługowa	33,77	6 754,00
zabudowa przemysłowa	89,84	299 466,67

Obliczoną powyżej chłonność porównano z obliczonym w rozdziale 6.4 niniejszego opracowania zapotrzebowaniem na powierzchnie użytkowe w poszczególnych sektorach (tabela 21).

Tab. 21. Porównanie zapotrzebowania i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium

Funkcja	Zapotrzebowanie [m ²]	Chłonność [m ²]	Niedobór (-) Nadmiar (+) [m ²]
mieszkaniowa	125 992,00	331 904,44	+205 912,44
usługowa	82 800,00	6 754,00	-76 046,00
przemysłowa	401 000,00	299 466,67	-101 533,33

Jak wynika z przedstawionej wyżej tabeli największe zapotrzebowanie na zabudowę występuje dla funkcji przemysłowej, natomiast mniejsze dla zabudowy usługowej. W przypadku chłonności terenów wyznaczonych w studium, największa charakteryzuje tereny związane z funkcją mieszkaniową i ponad dwukrotnie przewyższa zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej uwzględniając cały teren gminy. Odnosząc się wyłącznie do terenów miasta Poniec stwierdza się większe zapotrzebowanie dla nowych terenów o funkcji mieszkaniowej. Znaczny niedobór terenów występuje w przypadku zabudowy przemysłowej, mniejszy w przypadku zabudowy usługowej.

3.1.3. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 20% zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
 - zieleni ochronnej i ozdobnej;
 - obiektów małej architektury;
 - obiektów garażowych, gospodarczych i wiat;
 - obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
- 4) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalny procent zabudowy działki - do 50% powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej - do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 9,50m, maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej - do trzech kondygnacji naziemnych, maksymalna wysokość 13,00m;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 600m² dla zabudowy jednorodzinnej, - 2000m² dla zabudowy wielorodzinnej;
- 5) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 8) studium nie określa ograniczeń wysokości dla budowli w tym: masztów, wież, kominów, obiektów technicznych i technologicznych oraz wysokiego składowania, pozostawiając te ustalenia w kompetencji przyszłych planów miejscowych;

dla terenów sportu ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny sportu,
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
 - zieleni ochronnej i ozdobnej;
 - obiektów małej architektury;
 - obiektów infrastruktury technicznej
 - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
- 4) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalny procent zabudowy działki - do 20% powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50% całkowitej powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - maksymalna wysokość zabudowy - maksymalna wysokość 9,00m;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 3000m²;
- 5) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 8) studium nie określa ograniczeń wysokości dla budowli w tym: masztów, wież, kominów, obiektów technicznych i technologicznych, pozostawiając te ustalenia w kompetencji przyszłych planów miejscowych.

dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych,
 - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
 - urzędzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - dróg i parkingów,
 - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalny procent zabudowy działki - do 70% powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 15% całkowitej powierzchni działki; dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej

- się od ustalonej w studium wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- maksymalna wysokość zabudowy - maksymalna wysokość 12,00m;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200m²;
- 4) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
 - 5) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - 8) studium nie określa ograniczeń wysokości dla budowli w tym: masztów, wież, kominów, obiektów technicznych i technologicznych oraz wysokiego składowania, pozostawiając te ustalenia w kompetencji przyszłych planów miejscowych.

dla terenów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) położenie i parametry techniczne sieci podlegają uszczegółowieniu, w dotyczących budowy tych sieci postępowaniach administracyjnych,
- 4) w przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 5) ustala się lokalizacje zjazdów,
- 6) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W zakresie ochrony środowiska w obszarze zmiany Studium na terenach ze zmianą przeznaczenia:

- ochronę wód w obszarach zmiany studium należy realizować poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.
- lokalizacja inwestycji powinna uwzględniać konieczność uniknięcia lub minimalizacji kolizji z terenami i obiektami wartościowymi przyrodniczo, oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- z wyjątkiem terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je

lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,

- do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna i inne),
- lokalizacja terenów i obiektów wymagających ochrony akustycznej wymaga zachowania właściwych odległości od źródeł hałasu drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, W szczególności problem ten należy uwzględnić przy określaniu stref uciążliwości dróg i wyznaczaniu w przyszłości nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
- należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje pokrycie zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.

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

Znaczna część obszaru objętego zmianą studium zlokalizowana jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych:

- zmiana nr II- obręb Janiszewo, zmiana nr III - obręb Śmiłowo - położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 7, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr V - obręb Poniec- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 7, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych oraz znajduje się częściowo w granicach obszaru objętego ochroną widokową - Oś widokowa z szosy Bojanowo-Poniec - Decyzja z dnia 11.05.1991r. Nr rejestru 1181/A;
- zmiana nr IV - obręb Waszkowo- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 8, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr VI - obręb Drzewce- położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 11, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- zmiana nr VII - obręb Rokosowo- częściowo położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 12, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez dojazdy wewnętrzne.

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się tereny komunikacji, w tym w szczególności: drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, rowerowe, pieszo-rowerowe, parkingi potrzebne do sprawnego funkcjonowania terenów.

Odległość obiektów budowlanych od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

- o Na terenach przewidzianych do zabudowy należy zachować minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- o Na etapie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidzieć i zaplanować czytelny i funkcjonalny system komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę na cele socjalno – bytowe i produkcyjne, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji.
2. działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
3. teren objęty zmianą studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich dróg wewnętrznych, dojazdów, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie,
4. dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
5. zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:
 - a) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach określonych przez ich dysponenta,
 - b) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z energią odnawialną zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. gospodarka cieplna – zaopatrzenie w energię ciepłą, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna, energia odnawialna itp.),
7. system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i w uzgodnieniu z ich zarządcą,

8. w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
9. gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób magazynowania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.
10. Wszelkie projektowane na terenie budowe o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Tereny objęte zmianą studium nie wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Obszarami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości są wszystkie tereny, których wielkość, bądź geometria działek nie pozwala na racjonalne ich zainwestowanie, a także tereny, dla których przeprowadzenie procedury scalenia i podziału pozwoli na lepsze ich wykorzystanie. Nieracjonalna i nieekonomiczna gospodarka gruntami powinna być niwelowana w drodze scalania i podziału nieruchomości.

3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na obszarze zmiany Studium znajdują się m. in. grunty – rolne klasy IIIa oraz IIIb i zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 909 z późn. zm.) – grunty te wymagają przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.14. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie gminy Poniec.

3.17. Uznaje się za aktualne i obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec w części opisowej i graficznej nie objęte niniejszą zmianą.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PONIEC

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XII/96/2015 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 22 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany studium została poprzedzona Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Poniec zatwierdzoną uchwałą Nr XXVII/209/2017 z dnia 26 września 2017, w której stwierdzono zasadność dokonania przedmiotowych zmian w studium. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana w zakresie planowanych przedsięwzięć jest uzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie.

Celem zmiany studium jest dostosowanie zapisów do planowanych inwestycji, a tym samym przyczynienie się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie pod tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej wpłynie korzystnie na rozwój gminy, zapewniając mieszkańcom nowe miejsca pracy a gminie dając dodatkowy

wpływ z podatku od podniesionej wartości gruntu i nieruchomości oraz większej przedsiębiorczości w gminie,

- planowane przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wpłynie korzystnie na rozwój gminy, zapewniając mieszkańcom nowe miejsca zamieszkania a gminie dając dodatkowy wpływ z podatku od podniesionej wartości gruntu i nieruchomości,
- planowane przeznaczenie pod tereny sportu wpłynie korzystnie na jakość i rozwój życia mieszkańców;
- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowane przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartej o zrównoważony rozwój,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec przyjętego Uchwałą nr XXXI/247/2013. Rady Miejskiej Ponieca z dnia 20września 2013 r.

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec jest uzupełnieniem jego zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Pozostałe uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne i obowiązujące.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium. Przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych gminy Poniec.

Procedura sporządzania Studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu Studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

Zmiana studium polegała na wyznaczeniu terenów zagospodarowania przestrzennego, w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Poniec, terenów sportu w obrębie Waszkowo, Drzewce, Rokosowo i Grodzisko, terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w obrębie Janiszewo i Śmiłowo oraz terenów infrastruktury technicznej w obrębie Janiszewo.

Ustalenia studium mają na celu realizację zapisów zrównoważonego rozwoju gminy z uwzględnieniem obszarów szczególnie cennych przyrodniczo mając na uwadze poprawę warunków życia mieszkańców, poprzez: tworzenie atrakcyjnych warunków inwestycyjnych określenie zasad rozwoju i modernizacji układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Wymienione zmiany w Studium nie zmieniają w sposób zasadniczy podstawowych i głównych celów rozwojowych gminy Poniec dotyczących gospodarki przestrzennej, ani nie zmieniają głównych kierunków zagospodarowania.

Projektowana zmiana Studium wprowadza możliwość realizacji w obszarze gminy Poniec zabudowy mieszkaniowej w obrębie Poniec, terenów sportu w obrębie Waszkowo, Drzewce, Rokosowo, Grodzisko, terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w obrębie Janiszewo i Śmiłowo oraz terenów infrastruktury technicznej w obrębie Janiszewo.

Przedmiotowa zmiana Studium nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie i jakość życia mieszkańców, na stan jakości powietrza ani na środowisko przyrodnicze.

Zmiany dokonane w tekście, wyróżniono w jednolitym tekście studium czcionką koloru fioletowego. Zmiany dokonane na rysunku studium zatytułowanym: „ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PONIEC” polegały na wprowadzeniu ww. terenów. Oznaczenia graficzne wprowadzonych zmian naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załączniki nr 2 do uchwały. Pozostałe załączniki graficzne pozostają bez zmian.

Zmiany te umożliwią docelowe uaktualnione kierunki inwestycji poprzez możliwość kontynuacji przeprowadzania procedur planistycznych, sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymieniona zmiana w Studium nie zmienia w sposób zasadniczy podstawowych i głównych celów rozwojowych gminy Poniec dotyczących gospodarki przestrzennej, ani nie zmienia głównych kierunków zagospodarowania.

Opracowanie zmiany Studium :
mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków
uprawnienia w planowaniu przestrzennym Nr Z- 61/KW/317/2014