

GMINA PRZEDECZ
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- OPIS -

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz uchwalone zostało Uchwałą Nr X/77/99 Rady Miejskiej w Przedczu, z dnia 29 grudnia 1999 r.

mgr inż. arch. Włodzimierz Leszczyk
Projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia MGPIB nr 729/88
Opracował:

Koło, 1999 rok

SPIS TREŚCI

	S.
I WSTĘP	3
II INFORMACJE O OPRACOWANIU ELABORATU	4
1. Podstawa opracowania Studium	4
2. Zakres opracowania	5
3. Materiały wyjściowe	5
4. Elementy opracowania składające się na studium	6
4.1. Dokumenty podlegające uchwaleniu przez Radę Miejską	6
4.2. Dokumenty nie podlegające uchwaleniu	6
III PROBLEMATYKA STUDIUM	7
5. Ocena ogólnych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	7
5.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	7
5.2. Występowanie obiektów i terenów chronionych	10
5.3. Stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego ..	10
5.4. Prawo własności gruntów	15
5.5. Jakość życia mieszkańców	15
5.6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych . . .	16
6. Ocena szczegółowa uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	17
6.1. Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego	17
6.2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe	19
6.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy	21
6.4. Obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji	21
6.5. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę przekształceń i rehabilitacji	22
6.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	23
6.7. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe	24
7. Opiniowanie i uchwalenie studium.	25

WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, której celem jest poprawa jakości życia mieszkańców z równoczesną ochroną lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Studium, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) jest opracowaniem obligatoryjnym dla każdej gminy, sporządzanym przez jej Zarząd.

Zadaniem studium jest sformułowanie wieloletniej, kompleksowej strategii rozwoju przestrzennego gminy, wynikającej z jej zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań.

Studium podlega uchwaleniu przez Radę Gminy, lecz nie stając się aktem prawa miejscowego, nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jest opracowaniem, które powinno być uwzględnione w opracowaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu bieżących decyzji gospodarczych. "Studium" jest opracowaniem dającym podstawę do negocjacji z Wojewodą Wielkopolskim programów rządowych oraz do promocji gminy.

INFORMACJE O OPRACOWANIU ELABORATU

1. Podstawa opracowania studium

- ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jedn. D.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).
- uchwała nr XXVI/125/97 Rady Miejskiej w Przedczu z dnia 23 kwietnia 1997 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz.

Aktualizacja miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedecz perspektywa 2000 rok została zatwierdzona uchwałą nr XIX/93/92 Rady Gminy i Miasta w Przedczu, z dnia 14 października 1992 r. i ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego nr 21 z dnia 9. XII 1992 r.

Zgodnie z postanowieniami wymienionej ustawy "miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy (01.01.1995 r.) tracą moc po upływie 5 lat od dnia jej wejścia w życie". Przed utratą mocy planów do końca 1999 r. Rada Miejska jest zobowiązana do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, którego celem jest określenie polityki przestrzennej miasta i gminy.

2. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje obszar miasta i gminy. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa Wielkopolskiego, zgodność polityki przestrzennej państwa z polityką samorządową.

"Studium" służy do negocjacji z Wojewodą programów rządowych oraz do promocji gminy.

Spełniać będzie rolę koordynacji do opracowania miejscowych planów oraz podejmowania decyzji o lokalizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Z prawnego punktu widzenia "Studium" jest opracowaniem nie mającym rygoru prawa miejscowego.

Mimo, iż "Studium" nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego muszą uwzględniać kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zawarte w "STUDIUM", po jego uchwaleniu.

3. Materiały wyjściowe

Wykaz i omówienie materiałów wykorzystanych w opracowaniu:

1. Mapa topograficzna w skali 1:10000, wykonana przez PPF Poznań, w 1973 r. i OPGK Poznań, w 1979 r. i pomniejszona do 1 : 20000.
2. Miasto i gmina Przedecz - aktualizacja ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego do roku 2000, zatwierdzona uchwałą nr XIX/93/92 Rady Gminy i Miasta w Przedczu, z dnia 14 października 1992 r. i ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 21 z dnia 9 XII.1992 r.

3. Opracowanie fizjograficzne dla ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz, wykonane przez Geoprojekt - Poznań, marzec 1981 r.
4. Koncepcja ochrony krajobrazu w woj. konińskim, opracowana przez IKŚ - Warszawa, XI.1985 r.
5. Uchwała Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie Województwa Konińskiego i Zasad korzystania z tych obszarów, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Konińskiego nr 1, poz. 2.
6. Wnioski konserwatorskie opracowane przez Woj. Oddział Służby Ochrony Zabytków w Koninie.
7. Założenia do planu regionalnego zagospodarowania przestrzennego woj. konińskiego, zatwierdzone uchwałą Nr 72/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 6 kwietnia 1988 r.
8. Inwentaryzacja urbanistyczna wykonana przez Zespół autorski w 1999 r.
9. Wnioski i postulaty zgłoszone do studium.

4. Elementy opracowania składające się na studium

4.1. Dokumenty podlegające uchwaleniu przez Radę Miejską w Przedczu

- rysunek zatytułowany:

"GMINA PRZEDECZ - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego", skala 1 : 20 000.

- opis studium.

4.2. Dokumenty nie podlegające uchwaleniu przez Radę Miejską:

- materiały studialne i analityczne.

PROBLEMATYKA STUDIUM

5. Ocena ogólnych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

5.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Gmina Przedecz położona jest w północno - wschodniej części województwa wielkopolskiego i wchodzi w skład rejonu rolniczego obejmującego gminy: Babiak, Chodów, Grzegorzew, Kłodawa, Olszówka i Przedecz.

Gmina graniczy:

- od północy i półn.-wschodu z gminą Chodecz w woj. kujawsko - pomorskim,
- od wschodu z gminą Dąbrowice w woj. łódzkim,
- od południa z gminą Kłodawa i Chodów,
- od zachodu z gminą Babiak,
- od północnego zachodu z gminą Izbica Kujawska w woj. Kujawsko - pomorskim.

Siedzibą administracji gminy jest miasto Przedecz. Pełni ono funkcję ośrodka obsługi ludności i rolnictwa dla obszaru gminy. Jest miejscem koncentracji zabudowy mieszkaniowej oraz usług i działalności gospodarczej.

Gmina Przedecz jest gminą zintegrowaną, obejmującą obszar miasta i 14 wsi sołeckich, o ogólnej powierzchni 76,52 km² i 4633 mieszkańców. W Przedczu mieszka 1881 mieszkańców.

Brak zasobów mineralnych i wielkotowarowej gospodarki rolnej nie stwarza również możliwości dla rozwoju lokalnego przemysłu.

Podstawową funkcją gminy jest produkcja rolna.

Na obszarze gminy dominują bardzo dobre i dobre gleby biellicowe, brunatne i czarne ziemie 2 i 4 kompleksu glebowego. Są one podstawą wysokotowarowej produkcji.

Sieć osadniczą gminy tworzy zabudowa siedliskowa jedno i dwukondygnacyjna.

W mieście występuje zabudowa zwarta i wolnostojąca o większej rozpiętości w gabarycie wysokości. Dominuje zabudowa o dachach spadowych i nachyleniu połaci 30° - 45° .

Obiekty usług podstawowych z zakresu oświaty zlokalizowane są w Przedczu i wsiach: Dziwie i Żarowo.

W południowej części gminy przebiega droga wojewódzka nr 269, Izbica Kuj. - Rybno - Włocławek.

Pozostałe drogi to drogi powiatowe i gminne. Przez teren gminy przebiega linia energetyczna napowietrzna 220 kV Pątnów - Podolszyce.

Gmina Przedecz zwodociągowana jest w 75 %. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z następujących ujęć i stacji uzdatniania, usytuowanych we wsiach: Dziwie i Żarowo, oraz z ujęcia i stacji usytuowanej poza obszarem gminy we wsi Luboniek, gm. Kłodawa. Brak wodociągu występuje we wsiach: Jasieniec i Nowa Wieś Wielka.

Zaopatrzenie w wodę jest dobrym przykładem rozwiązywania wspólnych problemów gospodarczych pomiędzy gminami.

W m. Przedecz znajduje się oczyszczalnia ścieków typu "Lemna" o wydajności 300 m³/d wraz ze zbiornikiem zlewnym dla ścieków dowożonych ze zbiorników bezodpływowych z terenów nie posiadających kanalizacji sanitarnej.

Do oczyszczalni w Przedczu odprowadzane są ścieki tylko z części miasta, dlatego należy przyspieszyć budowę sieci kanalizacji sanitarnej, na pozostałym obszarze miasta. W perspektywie planuje się podłączenie wsi Dziwie.

Na obszarze gminy gospodarka ściekami rozwiązywana jest indywidualnie poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożenie ich na wylewisko oczyszczalni w Przedczu.

We wsi Kolonia Góry (soł. Dziwie) czynne jest wysypisko śmieci komunalnych. Powierzchnia wysypiska wynosi 1,11 ha. Wysypisko to nie spełnia wymogów sanitarnych oraz przepisów ochrony środowiska. Na wysypisku śmieci należy poprawić system składowania i segregacji śmieci.

Nowe wysypisko śmieci planuje się przy istniejącej oczyszczalni ścieków w Przedczu, na działce o pow. ok. 1,0 ha.

Na obszarze gminy brak jest udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

5.2. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych

W studium określono:

- tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z wytycznymi Służby Ochrony Zabytków w Koninie.
- usytuowanie rezerwatu przyrody "Rogoźno",
- tereny rolnicze o najwyższej wartości dla produkcji rolnej, stanowiące bazę żywieniową gminy,
- tereny lasów i postulowanych zalesień, wg programu opracowanego przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Koninie
- tereny den dolinnych i rynien o różnym sposobie użytkowania,
- tereny wód otwartych, w tym:
 - Jezioro Przedecckie o pow. ok. 1,2 km²
- tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych:
 - a) czynne, w miejscowości Przedecz,
 - b) nieczynne, w miejscowościach:
 - Przedecz, Nowa Wieś Wielka.

5.3. Stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gmina Przedecz położona jest na pograniczu Wysoczyzny Kutnowskiej i strefy marginalnej fazy leszczyńskiej, tj. maksymalnego zasięgu zlodowacenia bałtyckiego. Z tego wynika wyraźne ukształtowanie rzeźby terenu gminy.

Większą część terenu gminy zajmują bardzo dobre i dobre gleby biellicowe, brunatne i czarne ziemie 2 i 4 kompleksu glebowego, wykształcone z utworów zwałowych, tj. glin i glin piaszczystych. W południowo - zachodniej części gminy występuje Jezioro Przedeckie, położone w obrębie Rynny Przedeckiej. W rynnie, często spotyka się niewielkie stawki oraz duże powierzchnie torfowisk niskich. Charakterystyczne dla tej części gminy są niewielkie dolinki o przebiegu równoleżnikowym z ciekami zasilającymi w wodę Jezioro Przedeckie.

Na terenie gminy znajdują się trzy większe kompleksy leśne. W części północnej gminy największy o pow. ca 850 ha z rezerwatem przyrody "Rogoźno". We wschodniej części o pow. ca 350 ha i w południowej części o pow. ca 200 ha. Poza w/w kompleksami leśnymi występują również niewielkie lasy prywatne, które uzupełniają szatę roślinną gminy. Lasy zajmują ogółem 1027 ha, co stanowi około 13,4 % obszaru gminy.

Gmina Przodecz ma charakter wybitnie rolniczy. Tradycje wysokowydajnego rolnictwa, wysoka kultura rolna oraz dobre warunki glebowo - klimatyczne sprawiają, że główną funkcją tych terenów jest i pozostanie produkcja rolna.

Użytki rolne o areale około 6,0 tys. ha stanowią prawie 78 % ogólnej powierzchni gminy i obejmują: grunty orne - 5537 ha, sady - 102 ha, łąki - 86 ha, pastwiska - 249 ha.

Rozmieszczenie użytków rolnych:

Obszar	Pow. gminy w ha	w tym: użytki rolne				lasy
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska	
1. miasto	298	198	1	7	10	3
2. gmina	7354	5339	101	79	239	1024
Ogółem	7652	5537	102	86	249	1027

Najważniejszą cechą rolnictwa w gminie jest jego wysoka produktywność: zbóż - powyżej 30 q / ha, oraz upraw przemysłowych, w tym: rzepaku, rzepiku i buraka cukrowego.

Wysoką produktywnością charakteryzuje się również produkcja hodowlana (np. mleka, jaj, drobiu) oraz produkcja warzyw.

Na terenie gminy Przodecz dominują gleby bielnicowe i brunatne o wysokim wskaźniku bonitacji.

Klasyfikacja użytków rolnych

Obszar	Rodzaj użytków	Pow. w ha	w tym: użytki w klasie				
			I - II	III	IV	V	VI
m. Przodecz	gr. orne	198	-	28	148	17	5
	sady	1	-	-	1	-	-
	łąki	7	-	-	2	3	2
	pastw.	10	-	-	5	5	-
	Razem	216	-	28	156	25	7
gm. Przodecz	gr. orne	5339	2	637	3323	935	442
	sady	101	-	12	69	11	9
	łąki	79	-	2	32	36	9
	pastw.	239	-	1	95	135	8
	Razem	5758	2	652	3519	1117	468
m + gm. Przodecz	Ogółem	5974	2	680	3675	1142	475

Wiodącym sektorem we władaniu i uprawach użytków rolnych jest indywidualne rolnictwo. Skupia ono około 80,5 % gruntów. Na obszarze gminy funkcjonuje 780 indywidualnych gospodarstw rolnych.

Obecnie tworzy się nowy system obsługi rolnictwa, w którym należy zwrócić uwagę na lokalne formy skupu i przetwórstwa produktów rolnych. Skalą zmian należałoby zainteresować gminy rejonu rolniczego i wspólnie tworzyć nowy system obsługi.

Gmina posiada dość wysoki wskaźnik zalesienia. Obecnie lasy zajmują około 13,4 % ogólnej powierzchni gminy. Większe kompleksy leśne usytuowane są w północnej, wschodniej i południowej części gminy w sołectwach: Arkuszewo, Chrustowo, Józefowo i Dziwie. W drzewostanie dominuje sosna a w części południowej dąb. Pod względem wiekowym drzewostan leśny jest bardzo zróżnicowany.

W "Studium" ustalono tereny predysponowane do zalesień w sołectwach: Chrustowo, Dziewczopólko, Józefowo, Łączewna, Dziwie o ogólnej pow. około 100 ha.

Gmina Przedecz nie posiada atrakcyjnych terenów dla celów rekreacji zorganizowanej i urządzonej.

Najkorzystniejsze warunki klimatyczne występują w centralnej i wschodniej części gminy, gdzie największe powierzchnie zajmuje Wysoczyzna charakteryzująca się dobrymi warunkami nasłonecznienia i przewietrzania. Położona jest ona poza zasięgiem inwersji, która silnie oddziałuje na topoklimat w zachodniej części gminy w rejonie rynien i wyraźnych dolin. W części tej występują najslabsze warunki topoklimatyczne, wynikające z utrudnionej przewietrzalności terenu, częstych inwersji temperatur i mgieł.

Pośrednie warunki topoklimatyczne mają pozostające pod słabym wpływem inwersji zbocza dolin i rynien.

Bardzo zróżnicowane warunki topoklimatyczne ma powierzchnia moreny czołowej, gdzie występuje duża zmienność warunków solarnych, termicznych i wilgotnościowych.

W gminie Przedecz w Nadleśnictwie Boniewo znajduje się rezerwat leśny ROGOŻNO o pow. 0,39 ha.

W rezerwacie chroni się stanowiska buku na granicy swojego naturalnego zasięgu.

Na terenie gminy brak jest udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

5.4. Prawo własności gruntów

Pod względem stanu władania, grunty na terenie gminy Przedecz można podzielić na:

- tereny prywatne o uregulowanym stanie prawnym (księgi wieczyste),
- tereny państwowe o uregulowanym stanie prawnym (księgi wieczyste),
- tereny przekazane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie,
- tereny oddane osobom prawnym w wieczyste użytkowanie,
- tereny oddane osobom fizycznym w wieczyste użytkowanie,
- tereny oddane jako działki zamienne,
- tereny o nieuregulowanym stanie prawnym,
- tereny o nieuregulowanym stanie prawnym będące w użytkowaniu jednostek państwowych i organizacji społecznych.

5.5. Jakość życia mieszkańców

Gmina Przedecz jest gminą zintegrowaną obejmującą obszar miasta i 14 sołectw. Z ogólnej liczby 4633 mieszkańców, w mieście mieszka 1881 osób i na terenach wsi 2752 osoby.

Głównym źródłem utrzymania mieszkańców miasta jest zatrudnienie w usługach i różnych formach działalności gospodarczej.

Głównym źródłem utrzymania mieszkańców wsi jest rolnictwo oraz usługi. Obecnie nowe miejsca pracy tworzą różne podmioty działalności gospodarczej zaspokajające lokalne potrzeby ludności i rolnictwa.

Z ogólnej powierzchni 5974 ha użytków rolnych gospodarstwa indywidualne zajmują 5272 ha. Powierzchnia ta stanowi własność gospodarstw o następującej strukturze:

1 - 2 ha	- 121	gospodarstwa
2 - 5 ha	- 144	"-
5 - 7 ha	- 115	"-
7-10 ha	- 172	"-
10-15 ha	- 141	"-
> 15 ha	- 87	"-

W gminie przeważają gospodarstwa średnie i duże, a więc dochodowe, Standard życia mieszkańców miasta jest wyższy od standardu mieszkańców wsi.

Decydują o tym następujące czynniki:

- bardziej konkurencyjny rynek pracy,
- lepsze wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną,
- lepsze powiązania komunikacyjne, głównie samochodowe,
- łatwiejszy dostęp do usług w tym m. in. usług oświaty, kultury, zdrowia i sportu.

5.6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W "Studium" określono:

1. Usytuowanie rezerwatu leśnego "Rogoźno" w Nadleśnictwie Boniewo.
2. Przebieg drogi wojewódzkiej nr 269 Izbica Kujawska, Rybno - Włocławek, obsługującej ruch regionalny i lokalny.
3. Przebieg dróg powiatowych.

4. Przebieg linii energetycznej napowietrznej EN 220 kV Pątnów - Podolszyce.

6. Ocena szczegółowa uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

6.1. Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego

W Studium określono:

1. Usytuowanie rezerwatu leśnego "ROGOŻNO"
2. Tereny i pojedyncze obiekty objęte ochroną dóbr kultury.

Tereny rezerwatu leśnego "Rogożno"

W środkowej części gminy w Nadleśnictwie Boniewo znajduje się rezerwat leśny "Rogożno" o pow. 0,39 ha. W rezerwacie chroni się stanowiska buku występującego na granicy swojego naturalnego zasięgu.

Tereny i pojedyncze obiekty objęte ochroną dóbr kultury

W "Studium" określono tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z wytycznymi Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział w Koninie. Znajdują się one w miejscowościach:

Miasto Przedecz

- teren średniowiecznego grodziska, na którym znajdują się relikty zamku wraz z najbliższym otoczeniem objęty jest strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRZEDECZ - OPIS STUDIUM

- pierzeje ulic i placów: Plac Św. Wawrzyńca i Wolności oraz ulice: Rybacka, Chłodzka, 1 Maja, Kopernika, Waryńskiego, Bema (od Pl. Wolności do skrzyżowania z ul. Nową i Szkolną), Zamkową, Kilińskiego, Wyszyńskiego (od ul. Kilińskiego do cmentarza ewangelicko - augsburskiego i domu nr 2 włącznie) objęte są **strefa "B"** ochrony konserwatorskiej.
- teren pomiędzy granicą strefy "B", a Jeziorem Przedeczkim objęty jest **strefa "K"** ochrony konserwatorskiej krajobrazu,
- cmentarz ewangelicko - augsburski, nieczynny, podlega ochronie w granicach działki,
- cmentarz rzym.-kat., czynny,
- zamek, później kościół ewangelicki, ob. Dom Kultury, mur. ok. 1370, 1820, 1975,
- baszta, mur. 1370,
- zespół Kościoła Parafialnego p.w. Św. Rodziny,
- b. dzwonnica, mur. 1834,
- Ratusz, mur 1826, klasyc.,
- remiza, mur. 1826,
- jatki miejskie, mur. 1826, klasyc.

ul. 1 Maja:

- dom nr 7, drewn., pocz. XIX w.

ul. Rybacka:

- dom nr 9, mur., ok. poł. XIX w.

Plac Wolności:

- dom nr 6, mur., 1 poł. XIX w., klasyc.

w. Jasieniec

- dwór, ob. dom nr 4, drewn., XIX/XX w.

w. Katarzyna

- park dworski z XIX w., szczytkowy

w. Nowa Wieś Wielka

- cmentarz ewangelicko - augsburski, nieczynny, podlega odnowie w granicach działki,
- wiatrak koźlak, drewn.

w. Żarowo

- kuźnia, mur. XVIII/XIX w.

6.2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

Tereny o najwyższych walorach przyrodniczo - krajo-
brazowych obejmują rezerwat leśny "Rogoźno" położony w kompleksie leśnym Nadleśnictwa Boniewo.

Tereny o lokalnych wartościach środowiska przyrodniczego,
obejmują :

- Jezioro Przedeckie wraz z otuliną,
- doliny boczne oraz krawędzie i zbocza dolin,
- ciek i rowy melioracyjne,
- niewielkie zbiorniki (oczka, stawy) w zagłębieniach bezodpływowych,
- duże, zabagnione powierzchnie torfowisk niskich będących wynikiem zarastania jezior,
- łąki i pastwiska,

- zadrzewienia przydrożne i śródpolne,
- lasy i tereny zalesione.

Zagrożenia środowiskowe występują głównie na terenach narażonych na skażenia wód powierzchniowych, gleb i powietrza. W gminie do terenów tych należy zaliczyć:

- tereny zurbanizowane i przeznaczone do zabudowy w mieście i wsiach,
- tereny wzdłuż szlaków komunikacyjnych, w tym: dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- tereny przyległe do oczyszczalni ścieków,
- tereny przyległe do wysypiska śmieci.

Na terenach upraw polowych poważnym zagrożeniem dla jakości wód powierzchniowych są tzw. zanieczyszczenia obszarowe pochodzące głównie z rolnictwa.

Wody podziemne chociaż mniej narażone na zanieczyszczenia niż wody powierzchniowe, nie są od nich wolne.

Jednym z ognisk zanieczyszczenia wód podziemnych jest zabudowa mieszkaniowa lokalizowana na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacji sanitarnej.

Na terenach zurbanizowanych poważnym zagrożeniem dla środowiska są emisje zanieczyszczeń powietrza pochodzące ze spalin samochodów i innych pojazdów oraz z indywidualnych kotłowni opalanych głównie węglem kamiennym i brunatnym.

Obecnie obserwuje się tendencje do zmiany dotychczas stosowanego powszechnie opału na olej opałowy, co może spowodować zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza.

6.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy

W "Studium" określono obszary o najwyższej przydatności dla produkcji rolnej, stanowiące bazę żywieniową gminy, wyłączone z zabudowy nie związanej z obsługą gospodarki rolnej.

Na terenie gminy dominują gleby brunatne o wysokim wskaźniku bonitacji w kl. III i IV, których udział w kompleksach 1, 2, 4, 5 i 6 wynosi około 74 %.

Rozmieszczone są one na obszarze całej gminy. Nieco słabsze gleby występują w dolinach istn. cieków i w obniżeniach terenu, głównie w sołectwach: Arkuszewo, Józefowo, Łączewna, Kłokoczyn i Nowa Wieś Wielka.

W gminie występują tereny korzystne do upraw sadowniczych i warzywniczych. Są to skłony i zbocza obniżeń terenu o ekspozycji południowej.

6.4. Obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji

W "Studium" określono istniejące tereny zabudowane zabudową mieszkaniową, usługową, komunalną i przemysłową.

W mieście dominuje forma zabudowy zwartej i rozproszonej, a na terenach wsi zabudowa rozproszona.

Wskazuje się tereny i obiekty wymagające rehabilitacji. Są to:

Katarzyna

– park dworski w stanie szczytkowym

Jasieniec

- dwór drewniany, obecnie dom nieużytkowany.

W "Studium" wskazuje się tereny i obiekty wymagające przekształceń własnościowych i funkcjonalnych. Są to głównie tereny byłych baz SKR, Skupu i magazynów G.S. "Samopomoc Chłopska" i Skupu mleka. Tereny te znajdują się w miejscowościach: Sziwie, Katarzyna, Łączewna, Nowa Wieś Wielka, Przedecz i Rybno.

6.5. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Określono tereny wielofunkcyjnego rozwoju predysponowane do zabudowy zlokalizowane w m. Przedecz i wsiach rozwojowych: Arkuszewo, Chrustowo, Dziewczopólko, Dziwie, Holenderki, Jasieniec, Józefowo, Katarzyna, Kłokoczyn, Łączewna, Nowa Wieś Wielka, Rybno, Zalesie i Żarowo.

Tereny te charakteryzują się dobrymi warunkami gruntowo - wodnymi oraz istnieje możliwość wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną.

Najwięcej terenów dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej wskazuje się na obszarze miasta Przedecz oraz w większości jednostek osadniczych, głównie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy.

6.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

W "Studium" przyjęto istniejącą sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Uzasadniona wydaje się modernizacja drogi powiatowej nr 302 Przedecz - Kłodawa, w okresie uruchomienia węzła "Dąbie" na autostradzie Świecko - Warszawa.

Należy kontynuować przebudowę i modernizację dróg gminnych i ulic w granicach miasta.

W Przedczu urządzony jest przystanek komunikacji samochodowej. Przez teren gminy przebiega trasa kolei wąskotorowej Dąbrowice - Włocławek oraz napowietrzna linia energetyczna EN 110 kV Pątnów - Podolszyce. Zasilanie miasta i gminy Przedecz w energię elektryczną odbywa się z głównego punktu zasilania (GPZ) usytuowanego w m. Kłodawa przy ul. Przedeckiej. Pokrycie potrzeb zasilania miasta i poszczególnych wsi zapewniają stacje transformatorowe słupowe i inne oraz sieć napowietrzna i kablowa średniego i niskiego napięcia. Nowe stacje transformatorowe oraz odcinki linii średniego i niskiego napięcia budowane będą głównie dla nowych inwestycji lokalizowanych w gminie.

Gmina wyposażona jest w sieć wodociagową oprócz wsi: Jasieniec i Nową Wsią Wielką. Sieć ta z jednej strony umożliwia powszechny i łatwy dostęp do wody, z drugiej zwiększa ilość powstających ścieków, które niekontrolowane zagrażają stanowi czystości wód podziemnych.

Obecnie w gminie czynna jest jedna oczyszczalnia ścieków, która obsługuje teren części miasta Przedecz. Docelowo obsługiwać będzie obszar całego miasta, oraz częściowo przyległe wsie do jego granic.

W zabudowie rozproszonej ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

Miasto Przedecz nie posiada kanalizacji deszczowej. Obecnie wody deszczowe odprowadzane są grawitacyjnie bezpośrednio i pośrednio rowami otwartymi do Jeziora Przeddeckiego. Zrzut wód deszczowych do jeziora jest niekontrolowany. Sytuacja ta nie odpowiada wymogom sanitarnym oraz narusza zasady ochrony środowiska.

Bardzo ważnym zagadnieniem dla ochrony środowiska przyrodniczego gminy jest właściwe usuwanie i składowanie nieczystości. Obecnie rolę gminnego składowiska odpadów z terenu miasta i gminy, w tym odpadów komunalnych pełni wysypisko we wsi Kol. Góry w sołectwie Dziwie. Gmina ma możliwość korzystania z wysypiska "Zbójno" w gminie Kłodawa.

Docelowo przewiduje się budowę nowego wysypiska w rejonie istniejącej oczyszczalni ścieków w m. Przedecz.

6.7. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania

Na podstawie przepisów szczególnych i opracowanego Studium należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla obszaru miasta i gminy Przedecz,
- dla wybranych terenów rolnych i leśnych, których uzasadniona zmiana została uchwalona uchwałą Rady Miejskiej,
- dla terenów objętych ochroną dóbr kultury,
- dla terenów składowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym komunalnych.

7. Opiniowanie i uchwalenie studium

Zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono postępowanie formalno - prawne obejmujące:

- podjęcie przez Radę Miejską w Przedczu Uchwały Nr XXVI/125/97 z dnia 23 kwietnia 1997 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz;
- udostępnienie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedecz w okresie 29.11 - 20.12.1999 r. W siedzibie Urzędu Miejskiego w Przedczu do zaopiniowania (pismo Zarządu Gminy Przedecz Nr RWŚ 7213/20/99 z dnia 19 listopada 1999 r.
- spotkanie zainteresowanych problematyką studium z Głównym Projektantem w siedzibie Urzędu Miejskiego w Przedczu, w dniu 20 grudnia 1999 r.
- zaopiniowanie projektu "Studium" przez Zarząd Gminy i Komisję Rady Miejskiej na wspólnym posiedzeniu w dniu 20 grudnia 1999 r.
- uchwalenie "Studium" uchwałą Nr X/77/99 Rady Miejskiej w Przedczu, z dnia 29 grudnia 1999 r.