

Uchwała Nr .....  
Rady Gminy Żelazków  
z dnia ..... 2017 roku

w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zmienionego uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku, uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku, uchwałą Nr XXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku, uchwałą Nr XL/213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku, uchwałą Nr XLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku, uchwałą Nr LII/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014 roku oraz uchwałą Nr LV/290/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 września 2014 roku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Żelazków uchwala co następuje:

§1

Uchwala się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zwaną dalej „zmianą studium”.

§2

Zmiana studium jest związana ze zmianą przeznaczenia terenu obejmującego działki nr 78/5, 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, obręb geodezyjny Pólko.

§3

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa – ujednolicony tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna opracowana w skali 1:25000 stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, w skład którego wchodzi:
  - a) plansza 2a – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków – INSTRUMENTY POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO,
  - b) plansza 2b – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
  - c) plansza 2c - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO,
  - d) plansza 2d - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Żelazków – KWALIFIKACJA TERENÓW DLA  
FUNKCJI NIE ROLNICZYCH;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag  
dotyczących projektu studium stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

#### §4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

#### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZMIANA STUDIUM - 2017 r.**  
**Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr ..... /17**  
**Rady Gminy Żelazków**  
**z dnia ..... 2017 roku**

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej teren działek nr 78/5, 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, obręb Pólko, gmina Żelazków**

**22. UWARUNKOWANIA**

**22.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

*Zmiana Studium dotyczy terenu działek nr 78/5, 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, obręb Pólko, gmina Żelazków, o powierzchni ok. 3 ha. Obszar objęty opracowaniem położony jest w odległości ok. 1,4 km od miasta Kalisza.*

*W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami, teren objęty zmianą Studium znajduje się na terenie zabudowy zagrodowej, obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo, usługi i drobna wytwórczość, terenie upraw polowych oraz na terenie dolesień.*

*We frontowej części objętej zmianą Studium, przyległej do drogi wojewódzkiej istnieją budynki gospodarcze, pozostała część terenu nie jest zabudowana. Przez przedmiotowy obszar przebiega: sieć wodociągowa, napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV oraz gazociąg DN 150 odboczka Kalisz III Pszenna.*

*Obszar objęty zmianą Studium znajduje się na terenie krajobrazu chronionego, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”.*

**22.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

*Działki objęte zmianą Studium położone są w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę bliskie sąsiedztwo miasta Kalisza zauważyć można tendencję do przekształcania działek rolnych, zagrodowych dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji, a w szczególności dla mieszkalnictwa jednorodzinnego.*

*Przedmiotowy teren jest zabudowany dwoma budynkami gospodarczymi, użytkowany jest rolniczo i nie ma negatywnego wpływu na ład przestrzenny.*

**22.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**

*Obszar objęty zmianą Studium znajduje się na terenie krajobrazu chronionego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni*

w okolicach Kalisza”.

Na obszarze opracowania znaczna część gruntów jest antropogeniczna i są to grunty przekształcone, większość terenów funkcjonuje jako grunty orne oraz użytki rolne zabudowane. Obecnie większość terenu jest rolniczo użytkowana. Na obszarze opracowania występują gleby klas II, IIIa, IVa i IVb, VI.

Stan środowiska przyrodniczego w szczególności stan wód, stan powietrza oraz stan klimatu akustycznego został przedstawiony w części ogólnej uwarunkowań w pkt. 5.6.1.

#### **22.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz udokumentowane dobra kultury współczesnej, a także nie jest położona w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

#### **22.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.**

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został opracowany audyt krajobrazowy. W związku z powyższym nie jest możliwe ustalenie rekomendacji i wniosków oraz określenia granic krajobrazów priorytetowych w niniejszej zmianie Studium.

#### **22.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Teren objęty zmianą Studium jest niezamieszkały.

Na terenie przyległym do zmiany Studium występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa.

Tereny zainwestowane wyposażone są w wodę oraz energię elektryczną.

#### **22.7. Zagrożenie bezpieczeństwem ludności i jej mienia.**

Istniejący stan zagospodarowania i sposób użytkowania terenów położonych na obszarze, na którym znajduje się teren, którego dotyczy zmiana dotychczasowego przeznaczenia nie generuje zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

#### **22.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

W odrębnym opracowaniu pt. „POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ŻELAZKÓW” przedstawiono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

Z przeprowadzonych na potrzeby powyższego opracowania analiz i obliczeń wynika, iż na terenie gminy Żelazków maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 68 390m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m<sup>2</sup> oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m<sup>2</sup>. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m<sup>2</sup> oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m<sup>2</sup>. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m<sup>2</sup> oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m<sup>2</sup>.

*Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę obliczono według wzoru:*  
**maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę – chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych lub w studium = bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.**

Mając powyższe na uwadze bilans zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

68 390m<sup>2</sup> - 24 240m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m<sup>2</sup>

68 390m<sup>2</sup> - 51 480m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m<sup>2</sup>.

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczoną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m<sup>2</sup> oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m<sup>2</sup>.

- dla zabudowy zagrodowej:

17 098m<sup>2</sup> - 6 840m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m<sup>2</sup>

17 098m<sup>2</sup> - 171 720m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m<sup>2</sup>

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 10 258m<sup>2</sup>. Natomiast rezerwy terenu pod zabudowę zagrodową w istniejącym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków są wystarczające dla prognozowanego zapotrzebowania. Biorąc pod uwagę rolniczy charakter gminy Żelazków oraz fakt, iż pod pojęciem zabudowy zagrodowej oprócz zaspokojenia potrzeb związanych z mieszkalnictwem mieści się także zaspokojenie potrzeb związanych z produkcją rolniczą, w ramach której wyróżnione zostały działy produkcji rolnej wymagające uzyskania decyzji środowiskowej, co równocześnie wpływa na ich konkretną lokalizację na terenie Gminy, nie wyklucza się potrzeby wyznaczenia nowych obszarów przeznaczonych pod produkcję rolniczą w konkretnych, dostosowanych pod te cele lokalizacjach, które znajdują się poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

1 176 500m<sup>2</sup> - 616 800m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m<sup>2</sup>

1 176 500m<sup>2</sup> - 419 117m<sup>2</sup> (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m<sup>2</sup>

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną wyznaczoną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m<sup>2</sup> oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m<sup>2</sup>.

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. W związku z powyższym projektowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie Żelazków.

*Ponadto nie przewiduje się, by możliwości budżetu gminy ograniczały możliwości rozwoju przestrzennego zagospodarowania.*

## **22.9. Stan prawny gruntów.**

*Teren objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.*

## **22.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

*Na terenie objętym zmianą Studium występują tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych tj. obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”, pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oraz obszar strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150.*

## **22.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

*Na terenie objętym zmianą Studium oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.*

## **22.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**

*Na terenie objętym zmianą Studium, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

## **22.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

*Na terenie objętym zmianą Studium, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.*

## **22.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

*Istniejące uzbrojenie terenu objętego zmianą Studium oraz jego sąsiedztwa stwarza realne możliwości prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i energetycznej, przez użytkowników projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami.*

*Na terenie objętym zmianą Studium prowadzona będzie gospodarka odpadami zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.*

## **22.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

*Inwestycje na terenie objętym zmianą Studium nie wiążą się z potrzebą realizacji jakiegokolwiek ponadlokalnego celu publicznego.*

## **22.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

*Teren objęty zmianą Studium położony jest poza zasięgiem wód powodziowych*

*i nie wymaga sformułowania zasad ochrony przeciwpowodziowej.*

## **23. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.**

**23.1. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

*Na terenie miejscowości Pólko wprowadza się tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej.*

*Teren obejmuje działki o nr ewid. 78/5, 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8 o łącznej powierzchni ok. 3,0 ha.*

*Teren oznacza się symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz symbolem U – teren zabudowy usługowej.*

*Planowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

**23.2. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

*Na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

*Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się lokalizację zabudowy usługowej.*

*Na powyższych terenach ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.*

*Na terenie oznaczonym symbolem U zakazuje się lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej z uwzględnieniem indywidualnych zasad zagospodarowania terenów oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.*

**23.3. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

*W planie zagospodarowania przestrzennego powinno się określić zasady ochrony środowiska na obszarze krajobrazu chronionego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”.*

*W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*

*Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i wód powierzchniowych.*

*Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań*

w tej części gminy.

*Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.*

*Charakter inwestycji nie powinien powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.*

*Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.*

#### **23.4. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

*Na terenie opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz udokumentowane dobra kultury współczesnej, a także nie jest położona w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.*

#### **23.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

*Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać do układu podstawowego zaprojektowanego dla danej części gminy Żelazków.*

*Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu oraz uzgodnić z zarządcą drogi.*

*Na terenie działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, z uwzględnieniem następujących wskaźników tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN - minimum 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny, dla terenu oznaczonego symbolem U minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy dopuścić lokalizację miejsc postojowych do obsługi terenu zabudowy usługowej w liniach rozgraniczających planowanej przyległej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*Należy dążyć do uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.*

*Rozpatrywane działki położone są w zasięgu urządzeń drenarskich. W przypadku kolizji planowanej zabudowy bądź zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych przewiduje się z sieci wodociągowych.*

*W planie miejscowym należy rozwiązać sposób odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

*Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń, np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.*

*Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żelazków i przepisach odrębnych.*



W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy jednoznacznie określić tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, oraz wskazać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, wymienionych w art. 113 ust. 2 pkt. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.) tj. różnych kategorii terenu objętych ochroną akustyczną, dla których w drodze rozporządzenia określono zróżnicowane wartości dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Poprzez teren objęty zmianą studium przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV oraz linia napowietrzna niskiego napięcia nn 0,4kV. Wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV należy wydzielić pas technologiczny w odległości 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii. Wszystkie istniejące na obszarze sieci elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmniejszenie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców.

Przez teren objęty zmianą Studium przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 odboczka Kalisz III ul. Pszenna wybudowana 1998 r. o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa. Po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. Dla gazociągu DN 150 odboczka Kalisz III Pszenna obowiązuje zmniejszona, wynikająca z dokumentacji projektowej, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej, która wynosi 35,0m tj. 17,5m na stronę od jego osi. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, lokalizować określonych obiektów terenowych, urządzać stałych składów i magazynów. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0m w odległości mniejszej niż 3,0m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągów do pni drzew. Lokalizacja dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych możliwa jest w odległości minimum 6,0m na stronę od osi gazociągu do krawędzi terenu. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów. Należy lokalizować gazociąg w pasach drogowych. Należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów. Należy - zachować ograniczenie praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem, w strefie kontrolowanej – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji.

**23.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

*Na terenie objętym zmianą studium ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.*

**23.7. Ustalenia dotyczące obszarów, 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 terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*

**23.8. Ustalenia dotyczące obszarów, 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.**

*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej. Jednak w planie miejscowym należy dopuścić możliwość podziału i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.*

**23.9. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

*Ustala się konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszą zmianą studium.*

**23.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

*Na terenie objętym zmianą studium nie ustala się obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.*

*Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga uzyskania stosownego zezwolenia zgodnie z odrębnymi przepisami.*

**23.11. Ustalenia dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

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

**23.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.*

**23.13. Ustalenia dotyczące 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).**

*Na terenie objętym zmianą studium nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.*

**23.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

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

**23.15. Ustalenia dotyczące obszarów zdegradowanych.**

*Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.*

**23.16. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

*Na terenie objętym zmianą studium nie występują granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*

**23.17. Ustalenia dotyczące innych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

*Wszelkie projektowane na terenie objętym zmianą planu, stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.*

**23.18. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.**

*Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku została zmieniona:*

*Uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;*

*Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;*

*Uchwałą Nr XXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;*

*Uchwałą Nr XL/213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku;*

*Uchwałą Nr XLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku;*

*Uchwałą Nr Nr LII/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014 rok;*

*Uchwałą Nr Nr LV/290/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 września 2014 roku.*

*Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nr IX/81/2015 Rady Gminy Żelazków z dnia 17 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego gminy Żelazków obejmującej teren działek nr 78/5, 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, obręb Pólko, gmina Żelazków.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., Nr 0, poz. 199 ze zmianami);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ).

Teren podlegający zmianie przeznaczenia określają załączniki graficzne do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Żelazków z dnia ..... 2017 roku

Niniejsze opracowanie uwzględnia wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno- przestrzennych.

Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

Na planszach wyszczególnionych w rozdziale 3 pkt 2 naniesiono graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany.