

ZMIANA STUDIUM - 2017 r.
Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXIX/279/2017
Rady Gminy Żelazków
z dnia 22 listopada 2017 roku

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków*

**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 920/18 z dnia 13 grudnia 2018r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

22. UWARUNKOWANIA

22.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Zmiana Studium dotyczy terenu działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków, o powierzchni ok. 4,3 ha. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicy administracyjnej z miastem Kalisz.

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: zabudowanym, zainwestowanym, zabudowy zagrodowej, obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo, usługi i drobna wytwórczość, upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, gazociągu wysokiego ciśnienia oraz terenie ofertowym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków”.

Rada Gminy Żelazków Uchwałą Nr XIII/125/2016 z dnia 26.02.2016 roku przystąpiła do sporządzenia zmiany Uchwały Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków” w części dotyczącej działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Żelazków podjęła Uchwałę Nr XVII/153/2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIII/125/2016 z dnia 26.02.2016 roku przystąpiła do sporządzenia zmiany Uchwały Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków” w części dotyczącej działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków.

Obszar objęty zmianą studium położony jest częściowo na terenie zabudowanym budynkami istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego, budynkiem mieszkalnym oraz częściowo na terenie niezabudowanym.

Przez przedmiotowy obszar przebiega: sieć wodociągowa, linie kablowe niskiego napięcia 0,4kV oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV.

W niedalekim sąsiedztwie od strony północno-zachodniej terenu objętego zmianą Studium przebiega gazociąg DN 400 relacji Garki-Odolanów-Adamów wybudowany

w 1971 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5MPa, gazociąg DN 500 relacji Odolanów-Adamów wybudowany w 1977 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5MPa, gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn-Odolanów wybudowanym w 2014 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6MPa.

W niedalekim sąsiedztwie od strony północno-wschodniej terenu objętego zmianą Studium przebiega istniejący rów melioracji wodnej szczegółowej o nazwie „R-M”.

22.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Działki objęte zmianą Studium położone są w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie po wschodniej stronie terenu objętego zmianą Studium w obowiązującym Studium działka o nr 166/1 przeznaczona jest pod lokalizację składów, baz i urządzeń elektroenergetycznych – elektrowni wiatrowych.

Przedmiotowy teren częściowo jest zabudowany budynkami produkcyjno-usługowymi, budynkami gospodarczymi, budynkiem mieszkalnym oraz innymi budynkami niemieszkalnymi. Stan ładu przestrzennego analizowanego terenu jest dobry.

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 nie znajduje się na terenie objętym ochroną w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).

Obecnie większość terenu jest wykorzystywana na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Na obszarze opracowania występują gleby klas IIIa, IIIb, Br-RIIIa, B, Ba.

Stan środowiska przyrodniczego w szczególności stan wód, stan powietrza oraz stan klimatu akustycznego zostało przedstawione 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 położony 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.

Część terenu objętego zmianą Studium jest zamieszkała. Na terenie przyległym

do zmiany Studium występuje zabudowa zagrodowa.

Tereny zainwestowane wyposażone są w wodę oraz energię elektryczną.

22.7. Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

Istniejący stan zagospodarowania i sposób użytkowania terenów, których 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 390m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m².

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:

$68\,390\text{m}^2 - 24\,240\text{m}^2$ (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m²

$68\,390\text{m}^2 - 51\,480\text{m}^2$ (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m².

- dla zabudowy zagrodowej:

$17\,098\text{m}^2 - 6\,840\text{m}^2$ (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m²

$17\,098\text{m}^2 - 171\,720\text{m}^2$ (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m²

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych

0 powierzchni użytkowej 10 258m². 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 działki 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 500m² - 616 800m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m²

1 176 500m² - 419 117m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m²

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m².

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oraz pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. 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 występuje pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

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

Teren objęty zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Zbiornik rzeki Prosnicy nr 311” w obrębie utworów czwartorzędowych, zaliczanego do obszarów najwyższej ochrony, monitorowanego w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń. W rejonie przedmiotowego terenu pierwszym poziomem wodonośnym jest czwartorzędowy międzyglinowy poziom wodonośny, który posiada charakter użytkowy. Zalega on na głębokości około 28,5m p.p.t., pod nakładem utworów spoistych wykształconych w postaci glin o miąższości około 28m.

22.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny górnicze wyznaczone 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 odrębnymi.

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

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 Niedźwiady w obrębie geodezyjnym Kokanin wprowadza się tereny pod lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej oraz mieszkaniowej lub usługowej.

Teren obejmuje działki o nr ewid. 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków, o powierzchni ok. 4,5 ha.

Teren oznacza się symbolem P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz symbolem MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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 P/U ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

Na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

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 należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych z uwzględnieniem zasad ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Zbiornik rzeki Prosnę nr 311” w obrębie utworów czwartorzędowych, zaliczanego do obszarów najwyższej ochrony, monitorowanego w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń.

Należy dążyć do ochrony wód powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych, do gruntu i wód powierzchniowych, gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a w szczególności czwartorzędowych poziomów wodonośnych, w celu zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych.

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. Ponadto teren opracowania nie jest położony 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, garażowych, z uwzględnieniem następujących wskaźników tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN/U - minimum 1 stanowisko postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny lub 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, dla terenu oznaczonego symbolem P/U minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcją usługową lub produkcyjną z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, magazynowych i gospodarczych.

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

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

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych przewiduje się z sieci wodociągowych. Pobór wody do celów technologicznych przewiduje się z sieci wodociągowych, przy czym dopuszcza się pobór wody z istniejącego indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Odprowadzanie ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy

przewozić do gminnej oczyszczalni ścieków lub do przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacyjnych na terenie oznaczonym na załącznikach graficznych symbolem P/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. 2017, poz. 519 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.

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

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 występują inwestycje 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. 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.

Teren objęty zmianą Studium w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków” został częściowo przeznaczony pod tereny przemysłowo – składowo – usługowe o symbolu 11PSU8 oraz częściowo przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe z dopuszczeniem drobnej wytwórczości jako przeznaczenie dopuszczalne. Obszar objęty powyższym miejscowym planem uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26.09.2001 r. nr GZ.tr.051/602-258/01 oraz Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30.11.2001 r. nr GN.Ka. 77110/46-1/01. Planowana funkcja terenu objętego zmianą Studium to zabudowa produkcyjno-usługowa oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Z uwagi na fakt, iż w/w Decyzje zostały już wydane i są nadal w obiegu prawnym zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie jest wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. z 2015 r. poz. 2120).

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 XIII/124/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków zmienioną Uchwałą Nr XVII/152/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIII/124/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566);*
- 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 2017 r. poz. 1405, 1566).*

Teren podlegający zmianie przeznaczenia określają załączniki graficzne do Uchwały Nr XXIX/279/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 22 listopada 2017 r.

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.

ZMIANA STUDIUM - 2019
wprowadzona Uchwałą Nr VI/41/2019
Rady Gminy Żelazków
z dnia 5 maja 2019 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 294/1, 294/2 obręb geodezyjny Kokanin oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków*

**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 1964/20 z dnia 27 maja 2021 r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

24. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

24.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin, w miejscowości Niedźwiady i obejmuje tereny dz. nr ewid. 294/1, 294/2 oraz częściowo dz. nr ewid. 297/17, 297/30 i 298. Granica południowa analizowanego obszaru stanowi jednocześnie granicę obrębu Kokanin z obrębem Kolonia Skarszewek i na niewielkim fragmencie z miastem Kalisz. Od strony wschodniej obszar ogranicza rów. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są budynki usługowe, techniczne oraz budynek przemysłowy firmy świadczącej przede wszystkim usługi z zakresu utrzymania porządku.

Obszar opracowania stanowią tereny niezagospodarowane – pola uprawne. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się zabudowa zagrodowa, zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynki klasztoru. Wysokości budynków w sąsiedztwie nie przekraczają 10,0 m i sięgają do dwóch kondygnacji nadziemnych. Występują jednak przewyższenia w postaci licznych kominów. Budynki kryte są dachami płaskimi oraz spadzistymi dwu- i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogi gruntowe, działka nr ewid. 298, która częściowo ujęta jest w obszarze opracowania stanowi użytek drogowy. Ponadto, w bliskim sąsiedztwie przebiega droga krajowa nr 25.

Obszar nie znajduje się zasięgu obszarów chronionych.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem zlokalizowane są gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 400 relacji Garki-Odolanów-Adamów wybudowany w 1971 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa,

- gazociąg DN 500 relacji Odolanów-Adamów wybudowany w 1977 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa,

- gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn-Odolanów wybudowany w 2014 r. o

maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), analizowany obszar położony jest na terenie opisanym jako tereny upraw polowych na kompleksach gleb o najlepszych walorach uprawowych – wyłączone z zabudowy.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,8 ha.

24.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą Studium mają przestrzeń uporządkowaną. Stan ładu przestrzennego analizowanych terenów jest dość dobry.

24.3. 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 położony jest poza cennymi przyrodniczo obszarami objętymi ochroną.

Wody powierzchniowe

Gmina Żelazków należy do zlewni rzeki Warty i rzeki Prosny. W jej obrębie znajdują się działy wodne rzek Swędrni i Bawołu, będącymi jej dopływami. Obszar położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych Swędrnia od Żabianki do ujścia, o kodzie RW600017184829.

Zgodnie z Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2016 prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, wg badań w roku 2015 stan ekologiczny wód Swędrni od Żabianki do ujścia określono jako zły. Wody te pod względem klasy elementów biologicznych zakwalifikowano do klasy V, natomiast pod względem elementów fizykochemicznych do klasy II. Dla elementów chemicznych nie przeprowadzono badań, a ogólny stan wód JCWP wykazano jako zły. Stąd celem środowiskowym jest dążenie do uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Wody podziemne

Wody podziemne gminy Żelazków stanowią trzy poziomy wodonośne: czwartorzędowy, trzeciorzędowy i kredowo jurajski. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu 81 JCWPd. Średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi do 40 m, natomiast liczba poziomów 1-3. Są to utwory porowe szczelinowe na piaskach i glinach. Poza granicami obszaru opracowania, w sąsiedniej miejscowości Dębe znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą bezpośrednią, dla którego jednak nie ma aktualnego pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Jest to zbiornik porowy, tworzą go osady piaszczyste ze znacznym udziałem piasków średnioziarnistych i gruboziarnistych ze żwirem. Miąższość tych osadów jest zróżnicowana i wynosi 5–50 m, najczęściej 10–30 m. Szacunkowe zasoby

dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą ok. 202 000m³/d.

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według Oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2016 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd, należą do III klasy surowej oraz II klasy końcowej (w oparciu o punkt pomiarowy Żydów, położony poza granicami terenu objętego opracowaniem). Zgodnie z Oceną jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2017 /wg badań PIG/, w oparciu o punkt pomiarowo-kontrolny w gminie Ostrów Wlkp., wody JCWPd nr 81 należą do V klasy surowej oraz IV klasy końcowej.

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM_{2,5}. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2017” opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2018 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM₁₀, pyłu PM_{2,5} oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m³×h) wyznaczonej jako poziom celu długoterminowego.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz B(a)P” przewidziano działania naprawcze obejmujące, m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego w okolicy terenu opracowania występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga krajowa nr 25.

Dopuszczalne długookresowe wartości poziomu hałasu pochodzącego od dróg wynoszą:

- w rejonie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej lub zagrodowej: LDWN = 68 dB, LN = 59 dB,

- w rejonie zabudowy jednorodzinnej: LDWN = 64 dB, LN = 59 dB.

Zgodnie z Raportami o stanie środowiska w Wielkopolsce w ostatnim dziesięcioleciu, dla drogi krajowej nr 25 nie prowadzono badań dotyczących klimatu akustycznego.

Według Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w 2010 r., liczba pojazdów silnikowych ogółem, na odcinku drogi nr 25: Stawiszyn – Kalisz, wyniosła 8583 pojazdów na dobę, w tym odnotowano 1406 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9166 pojazdów na dobę, w tym 1531 samochody ciężarowe.

Na odcinku drogi, który sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją występuje tendencja wzrostowa natężenia ruchu, jednakże droga krajowa znajduje się w odległości ok. 200 m od przedmiotowego obszaru, który bezpośrednio sąsiaduje jedynie z drogami gruntowymi

Ponadto zgodnie z mapami imisyjnymi oraz emisyjnymi hałasu, sporządzonymi przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, poszczególne wskaźniki zarówno dla pory dziennej i nocnej, w rejonie obszaru opracowania nie zostały przekroczone.

Tym samym należy uznać, iż teren ten nie jest narażony na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Omawiane tereny to grunty orne, przede wszystkim klasy bonitacyjnej RIVa oraz częściowo klasy RIIIa.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

24.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz udokumentowane dobra kultury współczesnej. Obszar nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

24.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.

Obszar objęty zmianą Studium w miejscowości Niedźwiady znajduje się w krajobrazie wiejskim zwyczajnym (wg Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla województwa wielkopolskiego).

24.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się firma usługowa, budynki mieszkalne i sakralne oraz zabudowa zagrodowa często związana z produkcją rolniczą (liczne szklarnie). Tereny zainwestowane, położone w sąsiedztwie, są wyposażone w energię elektryczną.

24.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się żadnych form zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

24.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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 390m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m².

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 390m² - 24 240m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m²

68 390m² - 51 480m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m².

- dla zabudowy zagrodowej:

17 098m² - 6 840m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m²

17 098m² - 171 720m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 10 258m². Natomiast rezerwy terenu pod zabudowę zagrodową w istniejącym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków są wystarczające dla prognozowanego zapotrzebowania.

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

1 176 500m² - 616 800m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m²

1 176 500m² - 419 117m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m².

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym projektowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie Żelazków. W bilansie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, została przeanalizowana zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, jednak ze względu na dogodną lokalizację w sąsiedztwie miasta Kalisza, uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudową wielorodzinną i usługami, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny obszaru oraz okolicy.

Niniejsza zmiana Studium umniejsza zapotrzebowanie terenów, głównie pod zabudowę mieszkaniową (jako funkcja wiodąca) oraz pod zabudowę usługową. W związku z nowymi terenami inwestycyjnymi uruchamianymi w gminie oraz inwestycjami ponadlokalnego celu publicznego (planowana budowa zakładu karnego), należy założyć napływ ludności do gminy. Należy spodziewać się, szczególnie miejscowego, zintensyfikowania zabudowy mieszkaniowej (w tym wielorodzinnej) wraz z towarzyszącymi im usługami.

Dla wprowadzenia nowej zabudowy w sposób planowany i uporządkowany, w zmianie Studium wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową, tym bardziej, że nie przewiduje się, by możliwości budżetu gminy ograniczały możliwości rozwoju przestrzennego zagospodarowania.

24.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną, z wyłączeniem dz. nr ewid. 298, która jest drogą gminną.

24.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium znajdują się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - grunty klasy III, o powierzchni 2,21 ha.

Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy o ochronie przyrody oraz na podstawie ustawy Prawo wodne.

24.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

24.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin. Natomiast teren objęty zmianą Studium zawiera się w obszarze występowania wód termalnych o znaczeniu praktycznym w jurze dolnej.

24.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objętym zmianą Studium będzie prowadzona zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

24.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

24.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują na obszarze opracowania zmiany studium.

25. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

25.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania zabudowy mieszkaniowej, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), pod tereny upraw polowych na kompleksach gleb o najlepszych walorach uprawowych – wyłączone z zabudowy.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,8 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem M2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę.

Lokalizację oraz zakres zabudowy usługowej należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu, przy czym powinny być to usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi, kultury, oświaty, handlu, biurowe. Tereny

usług mogą być lokalizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

25.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem M2 ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej lub zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych wolnostojących nie powinna przekraczać 11,0 m i dwóch kondygnacji nadziemnych.

Postulowana wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami nie powinna przekraczać 18,0 m i pięciu kondygnacji nadziemnych.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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 do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód

podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

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 źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na omawianym terenie nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz udokumentowane dobra kultury współczesnej. Obszar nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

Niemniej jednak, każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnalezionym przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy – przy użyciu dostępnych środków – zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz bezzwłocznie zawiadomić o zaistniałym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

25.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidulane oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych). Przy czym nie dopuszcza się odprowadzania ścieków bytowych dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo-gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem zlokalizowane się gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400, DN 500 i DN700. Dla istniejącej sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Obowiązkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić strefy kontrolowane od gazociągów.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się 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.

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

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

25.7. 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

25.8. 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.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

25.9. 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.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano 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.

Niemniej jednak na części terenu objętego zmianą Studium występują grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

25.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

25.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

25.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

25.13. 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

25.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

25.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

25.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

25.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

25.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów.

Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w miejscowości Niedźwiady, w obrębie Kokanin, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

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.

ZMIANA STUDIUM - 2019
wprowadzona Uchwałą Nr VI/42/2019
Rady Gminy Żelazków
z dnia 5 maja 2019 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków

26. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

26.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Dębe i obejmuje tereny dz. nr ewid. 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1. Granicę północną oraz południową stanowią drogi gruntowe. Od strony zachodniej przedmiotowy teren graniczy z terenem nieczynnej kolejki wąskotorowej, a od wschodniej – z lasami, w tym częściowo z proponowanym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Śwędrni”.

Obszar opracowania stanowią tereny niezagospodarowane – pola uprawne. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się rozproszona zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjno-usługowa oraz cmentarz. Wysokości budynków w sąsiedztwie nie przekraczają 9,0m i sięgają do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dominują dachy płaskie oraz spadziste, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogi gruntowe, stanowiące północną oraz południową granicę obszaru opracowania. Ponadto, w bliskim sąsiedztwie przebiega droga wojewódzka nr 470.

Obszar znajduje się zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Śwędrni w okolicach Kalisza” ustalonego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia ... (w.w. krajobrazu), Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), analizowane obszary zapisane są jako tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, tereny dla mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,3 ha.

26.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą Studium mają przestrzeń uporządkowaną. Stan ładu przestrzennego analizowanych terenów jest dość dobry.

26.3. 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 położony jest w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” ustalonego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia ... (w.w. krajobrazu), Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91. Jest to duży kompleks leśny istniejący na obszarach wsi Florentyna, Skarszew i Dębe posiadający kwalifikację lasów grupy 1 ochronnej.

Wody powierzchniowe

Gmina Żelazków należy do zlewni rzeki Warty i rzeki Prosny. W jej obrębie znajdują się działy wodne rzek Swędrni i Bawołu, będącymi jej dopływami. Obszar położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych Swędrnia od Żabianki do ujścia, o kodzie RW600017184829.

Zgodnie z Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2016 prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, wg badań w roku 2015 stan ekologiczny wód Swędrni od Żabianki do ujścia określono jako zły. Wody te pod względem klasy elementów biologicznych zakwalifikowano do klasy V, natomiast pod względem elementów fizykochemicznych do klasy II. Dla elementów chemicznych nie przeprowadzono badań, a ogólny stan wód tej jcwp wykazano jako zły. Stąd celem środowiskowym jest dążenie uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Wody podziemne

Wody podziemne gminy Żelazków stanowią trzy poziomy wodonośne: czwartorzędowy, trzeciorzędowy i kredowo jurajski. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu 81 JCWPd. Średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi do 40m, natomiast liczba poziomów 1-3. Są to utwory porowe szczelinowe na piaskach i glinach. Poza granicami obszaru opracowania, w miejscowości Dębe znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą bezpośrednią, dla którego jednak nie ma aktualnego pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна. Jest to zbiornik porowy, tworzą go osady piaszczyste ze znacznym udziałem piasków średnioziarnistych i gruboziarnistych ze żwirem. Miąższość tych osadów jest zróżnicowana i wynosi 5–50 m, najczęściej 10–30 m. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą ok. 202 000m³/d.

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2016 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd, należą do III klasy surowej oraz II klasy końcowej (w oparciu o punkt pomiarowy Żydów, położony poza granicami terenu objętego opracowaniem).

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Stęszew położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM_{2,5}. „Roczna ocena jakości powietrza w

Wielkopolsce za rok 2016” opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2017 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzeny, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM₁₀, pyłu PM_{2,5} oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m³×h) wyznaczonej jako poziom celu długoterminowego.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz B(a)P” przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga wojewódzka nr 470. W raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2010, opublikowano wyniki pomiarów poziomu hałasu i natężenia ruchu pojazdów dla niniejszej drogi, wykonane w punkcie Pólko 82, położonym w sąsiedniej miejscowości. Natężenie ruchu pojazdów w porze dziennej wynosi 521 (w tym 14,1% pojazdów ciężkich) oraz w porze nocnej 140 (w tym 25,0% pojazdów ciężkich). Dopuszczalny poziom hałasu dla dnia i nocy L_{dop} wynosił odpowiednio 60 dB i 50 dB. Równoważny poziom hałasu L_{Aeq} wyniósł dla pory dziennej 70,3 dB i dla pory nocnej 67,0 dB. W raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015 nie przeprowadzono badań dla drogi wojewódzkiej nr 470.

Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2010 r., liczba pojazdów samochodowych ogółem, na odcinku drogi nr 470: Morawin – Kalisz, wyniosła 9172, w tym odnotowano 789 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9865 pojazdów na dobę, w tym 1164 samochody ciężarowe.

Na odcinku drogi, który sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją występuje tendencja wzrostowa natężenia ruchu, przekroczone także obowiązujące standardy poprawności klimatu akustycznego. Jednakże droga wojewódzka znajduje się w odległości ok. 370m

od przedmiotowego obszaru, a bezpośrednio sąsiaduje jedynie z drogami gruntowymi, tym samym należy uznać, iż teren ten nie jest narażony na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Omawiane tereny to grunty orne klas bonitacyjnych RIIIa, RIVa, RIVb, RV i RVI. Występują również nieużytki.

W zakresie krajobrazu kulturowego obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni koło Kalisza. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

26.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren zmiany Studium zawiera się w obszarze zasobów dóbr kultury – miejsce lokalizacji stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji AZP 66-40 wraz ze strefą ochrony archeologicznej.

26.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.

Obszar objęty zmianą Studium w miejscowości Dębe znajduje się w krajobrazie wiejskim pagórkowatym z obszarami leśnymi (wg Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla województwa wielkopolskiego).

26.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się firma transportowa oraz dwa gospodarstwa z zabudową zagrodową. Tereny zainwestowane, położone w sąsiedztwie, są wyposażone w energię elektryczną.

26.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się żadnych form zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

26.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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 390m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m².

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 390m² - 24 240m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m²

- 68 390m² - 51 480m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m².

- dla zabudowy zagrodowej:

- 17 098m² - 6 840m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m²

- 17 098m² - 171 720m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 10 258m². Natomiast rezerwy terenu pod zabudowę zagrodową w istniejącym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków są wystarczające dla prognozowanego zapotrzebowania.

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- 1 176 500m² - 616 800m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m²

- 1 176 500m² - 419 117m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m².

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę usługową oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. 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.

26.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością Skarbu Państwa.

26.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Fragment gruntów klasy III uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze do „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków – wieś Dębe” przyjętego uchwałą nr XVII/91/04 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 29 stycznia 2004r. Nie znajdują się również na tym terenie obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie ustawy Prawo wodne. Natomiast teren objęty granicami zmiany Studium położony jest w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” będącego pod ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

26.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

26.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin. Natomiast teren objęty zmianą Studium zawiera się w obszarze występowania wód termalnych o znaczeniu praktycznym w jurze dolnej.

26.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

26.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium planowana jest realizacja ponadlokalnego celu publicznego jakim jest lokalizacja Zakładu Karnego wraz z halą produkcyjną, gdzie będą zatrudnieni więźniowie.

26.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują na obszarze opracowania zmiany studium.

27.Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

27.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, tereny dla mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,3 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem U/P w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego, w tym zakład karny, zakład produkcyjny dla osadzonych, zabudowę administracyjno – socjalną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.

Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

27.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem U/P ustala się realizację zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.

Teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, w tym składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych, powinny stanowić jeden teren inwestycyjny.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 20,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy zakładu karnego oraz ze względów obronności i bezpieczeństwa.

Postulowana wysokość obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie powinna przekraczać 15,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń, wynikających ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż 20m.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 25%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W miejscowym 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”. Jednocześnie należy uwzględnić położenie obszaru opracowania przy granicy z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina rzeki Swędrni”.

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 do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

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 źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni

towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Teren zmiany Studium zawiera się w całości w obszarze zasobów dóbr kultury – miejsce lokalizacji stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji AZP 66-40 wraz ze strefą ochrony stanowisk archeologicznego. W związku z tym, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą studium, inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

27.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się 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.

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

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

27.7. 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego. Natomiast na obszarze objętym opracowaniem projektowana jest lokalizacja Zakładu Karnego wraz z halą produkcyjną w ramach rządowego programu „Praca dla więźniów”.

27.8. 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.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

27.9. 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.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano 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.

27.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

27.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

27.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

27.13. 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

27.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

27.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

27.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

27.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

27.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

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

podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Dębe, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym jakim jest budowa Zakładu Karnego.

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.

ZMIANA STUDIUM - 2020
wprowadzona Uchwałą Nr XXIII/181/2020
Rady Gminy Żelazków
z dnia 30 października 2020 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działki nr 13/14 obręb geodezyjny Kolonia Skarszewek, gmina Żelazków

28. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

28.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kolonia Skarszewek i obejmuje teren dz. nr ewid. 13/14. Granicę wschodnią stanowi droga publiczna. Od strony zachodniej, północnej i południowej przedmiotowy teren graniczy z terenami zabudowanymi.

Obszar opracowania stanowią tereny niezagospodarowane – teren pokryty niską roślinnością i zadrzewieniami. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna. Wysokości budynków w sąsiedztwie nie przekraczają 9,0m i sięgają do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dominują dachy płaskie oraz spadziste, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogę publiczną, stanowiącą wschodnią granicę obszaru opracowania.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), analizowane obszary zapisane są jako tereny zabudowane, zainwestowane.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 0,3 ha.

28.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą Studium mają przestrzeń uporządkowaną. Stan ładu przestrzennego analizowanych terenów jest dość dobry.

28.3. 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 położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody.

Wody powierzchniowe

Gmina Żelazków należy do zlewni rzeki Warty i rzeki Prosny. W jej obrębie znajdują się działy wodne rzek Swędrni i Bawołu, będącymi jej dopływami. Obszar położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych Swędrnia od Żabianki do ujścia, o kodzie RW600017184829.

Zgodnie z Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2016 prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, wg badań w roku 2015 stan ekologiczny wód Swędrni od Żabianki do ujścia określono jako zły. Wody te pod względem klasy elementów biologicznych zakwalifikowano do klasy V, natomiast pod względem elementów fizykochemicznych do klasy II. Dla elementów chemicznych nie przeprowadzono badań, a ogólny stan wód tej jcwp wykazano jako zły. Stąd celem środowiskowym jest dążenie uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Wody podziemne

Wody podziemne gminy Żelazków stanowią trzy poziomy wodonośne: czwartorzędowy, trzeciorzędowy i kredowo jurajski. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu 81 JCWPd. Średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi do 40m, natomiast liczba poziomów 1-3. Są to utwory porowe szczelinowe na piaskach i glinach. Poza granicami obszaru opracowania, w miejscowości Dębe znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą bezpośrednią, dla którego jednak nie ma aktualnego pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна. Jest to zbiornik porowy, tworzą go osady piaszczyste ze znacznym udziałem piasków średnioziarnistych i gruboziarnistych ze żwirem. Miąższość tych osadów jest zróżnicowana i wynosi 5–50 m, najczęściej 10–30 m. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą ok. 202 000m³/d.

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2016 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd, należą do III klasy surowej oraz II klasy końcowej (w oparciu o punkt pomiarowy Żydów, położony poza granicami terenu objętego opracowaniem).

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Stęszew położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM_{2,5}. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2018” opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2019 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM₁₀, pyłu PM_{2,5} oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m³×h) wyznaczonej jako poziom

celu długoterminowego.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz B(a)P” przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga wojewódzka nr 470. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2010, opublikowano wyniki pomiarów poziomu hałasu i natężenia ruchu pojazdów dla niniejszej drogi, wykonane w punkcie Pólko 82, położonym w sąsiedniej miejscowości. Natężenie ruchu pojazdów w porze dziennej wynosi 521 (w tym 14,1% pojazdów ciężkich) oraz w porze nocnej 140 (w tym 25,0% pojazdów ciężkich). Dopuszczalny poziom hałasu dla dnia i nocy L_{dop} wynosił odpowiednio 60 dB i 50 dB. Równoważny poziom hałasu L_{Aeq} wyniósł dla pory dziennej 70,3 dB i dla pory nocnej 67,0 dB. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015 nie przeprowadzono badań dla drogi wojewódzkiej nr 470.

Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2010 r., liczba pojazdów samochodowych ogółem, na odcinku drogi nr 470: Morawin – Kalisz, wyniosła 9172, w tym odnotowano 789 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9865 pojazdów na dobę, w tym 1164 samochody ciężarowe.

Na odcinku drogi, który sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją występuje tendencja wzrostowa natężenia ruchu, przekroczono także obowiązujące standardy poprawności klimatu akustycznego. Jednakże droga wojewódzka znajduje się w odległości ok. 370m od przedmiotowego obszaru, a bezpośrednio sąsiaduje jedynie z drogami gruntowymi, tym samym należy uznać, iż teren ten nie jest narażony na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Omawiane tereny to grunty orne klas bonitacyjnych RIIIa, RIVa, RIVb, RV i RVI. Występują również nieużytki.

W zakresie krajobrazu kulturowego obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni koło Kalisza. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego,

wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

28.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

28.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.

28.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Tereny zainwestowane, położone w sąsiedztwie, są wyposażone w energię elektryczną.

28.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się żadnych form zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

28.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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 390m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m². Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m², dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m² oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m².

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 390m² - 24 240m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m²

□ 68 390m² - 51 480m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m².

- dla zabudowy zagrodowej:

□ 17 098m² - 6 840m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m²

□ 17 098m² - 171 720m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 10 258m². Natomiast rezerwy terenu pod zabudowę zagrodową w istniejącym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków są wystarczające dla prognozowanego zapotrzebowania.

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

□ 1 176 500m² - 616 800m² (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m²

□ 1 176 500m² - 419 117m² (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m².

Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m² oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m².

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod tereny usług sportu i rekreacji. 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.

Od czasu sporządzenia opracowania pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Żelazków” dokonano dwóch zmian Studium gminy Żelazków, na potrzeby których wykorzystano:

- 290 640 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowo-produkcyjnej (zmiana Studium z 2019 r. dla obrębu Dębe – Uchwała Nr VI/42/2019 Rady Gminy Żelazków z dnia 9 maja 2019 r.
- 199 360 m² powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej (zmiana Studium z 2019 r. dla obrębu Kokanin - Uchwała Nr VI/41/2019 Rady Gminy Żelazków z dnia 9 maja 2019 r.

28.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

28.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium znajdują się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. grunty rolne klasy IIIa. Nie znajdują się natomiast na tym terenie obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie ustawy Prawo wodne.

28.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

28.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

28.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

28.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie planuje się realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

28.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują na obszarze opracowania zmiany studium.

29. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

29.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu usług sportu i rekreacji, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny zabudowane, zainwestowane.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 0,3 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem U/S w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu sportu i rekreacji. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu usług sportu i rekreacji, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu. Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

29.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem US ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.

Teren usług sportu i rekreacji powinien stanowić jeden teren inwestycyjny.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

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 źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

29.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidulane oczyszczanie ścieków w przykładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostację 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się 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.

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

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

29.7. 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego.

- 29.8. 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.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

- 29.9. 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.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano 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.

- 29.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

- 29.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

- 29.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

- 29.13. 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

29.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

29.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

29.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

29.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

29.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Kolonia Skarszewek, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji z zakresu usług sportu i rekreacji.

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.

ZMIANA STUDIUM - 2022
wprowadzona Uchwałą Nr XXXIX/298/2022
Rady Gminy Żelazków
z dnia 28 czerwca 2022 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków

30. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

30.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Terren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin i obejmuje obszar kilku działek. Granicę południową stanowi droga gminna, pozostałe granice stykają się z terenami rolniczymi oraz zabudowanymi.

Obszar opracowania stanowią tereny zagospodarowane obiektami produkcyjnymi wraz z infrastrukturą oraz budynkiem mieszkalnym właścicieli. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, a także tereny rolnicze. Wysokości budynków w sąsiedztwie nie przekraczają 9,0m i sięgają do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dominują dachy płaskie oraz spadziste, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogę publiczną, stanowiącą południową granicę obszaru opracowania.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), analizowane obszary zapisane są jako tereny dla funkcji przemysłowych, składowych, rzemieślniczych i uciążliwych usług.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 2,2 ha.

30.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą Studium mają przestrzeń uporządkowaną. Stan ładu przestrzennego analizowanych terenów jest dość dobry.

30.3. 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 położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody.

Wody powierzchniowe

Gmina Żelazków należy do zlewni rzeki Warty i rzeki Prosny. W jej obrębie znajdują się działy wodne rzek Swędrni i Bawołu, będącymi jej dopływami. Obszar położony jest w zlewni Prosny, w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych nr RW6000171849129 Dopływ z Czajkowa.

W Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu, nie została przeanalizowana jcwp Dopływ z Czajkowa. Natomiast zgodnie z Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia określono dla jcwp RW6000171849129 umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i ogólny zły stan wód. Stąd celem środowiskowym jest dążenie uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Wody podziemne

Wody podziemne gminy Żelazków stanowią trzy poziomy wodonośne: czwartorzędowy, trzeciorzędowy i kredowo jurajski. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu 81 JCWPd. Średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi do 40m, natomiast liczba poziomów 1-3. Są to utwory porowe szczelinowe na piaskach i glinach. Poza granicami obszaru opracowania, w miejscowości Dębe znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą bezpośrednią, dla którego jednak nie ma aktualnego pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Jest to zbiornik porowy, tworzą go osady piaszczyste ze znacznym udziałem piasków średnioziarnistych i gruboziarnistych ze żwirem. Miąższość tych osadów jest zróżnicowana i wynosi 5–50 m, najczęściej 10–30 m. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą ok. 202 000m³/d.

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2019 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd – miejscowości Krępa, gm. Ostrów Wielkopolski i miejscowości Brudzewek, gm. Chocz należą do IV klasy końcowej, a w miejscowości Fajum, gm. Brzeziny do III klasy końcowej. Przy czym ze względu na położenie punktów pomiarowych poza przedmiotowym obszarem, ocena ta nie może być odniesiona do ogólnego stanu wód podziemnych na terenie opracowania. W 2020 r. dla JCWPd nr 81 nie przeprowadzono badań.

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej PL3003 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM_{2,5}. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2020” opracowana przez „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2020” opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu w 2021 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM₁₀ oraz poziomu docelowego

kadmu, arsenu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie zawartości benzo(a)pirenu i w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM_{2,5} została zakwalifikowana w klasie C. (dla pyłu PM_{2,5} poziom dopuszczalny I faza strefa wielkopolska uzyskała klasę A). Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz B(a)P” przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga krajowa nr 25. Zgodnie z mapą akustyczną udostępnioną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, przedmiotowy obszar nie jest narażony na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.

Omawiane tereny to grunty zabudowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

30.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

30.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów

priorytetowych.

30.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą studium znajduje się budynek mieszkalny właściciela terenu produkcyjnego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium również znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Tereny zainwestowane, położone w sąsiedztwie, są wyposażone w energię elektryczną.

30.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się żadnych form zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

30.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Gmina Żelazków zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków życia mieszkańców oraz poprawy jakości przestrzeni gminy. Mając na uwadze przeprowadzone analizy, w tym możliwości finansowania, gmina planuje inwestować w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w miarę zapotrzebowania w usługi opieki zdrowotnej i społecznej. Gmina nastawiona jest na jakość, pod każdym względem. Ograniczeniami w szybkim rozwoju są wyłącznie względy ekonomiczne i finansowe.

W ostatnim dziesięcioleciu zauważono stabilny przyrost ludności gminy Żelazków. Łączna liczba nowych mieszkańców w ostatnim dwudziestoleciu to blisko 700 osób. Być może taki stan rzeczy podyktowany jest zmieniającą się sytuacją gospodarczą, a co za tym idzie, lepszą sytuacją finansową Polaków. Wiele czynników mogło mieć na to wpływ: zmieniająca się polityka państwa, uwarunkowania ekonomiczne, wzrastająca zdolność kredytowa wynikająca ze zmian systemowych. Silny wpływ na przyrost ludności w gminie Żelazków z pewnością mają działania lokalne, a także bliskość do jednego z większych ośrodków miejskich w województwie wielkopolskim - Kalisza. Analizując perspektywę rozwoju gminy oraz prognozy demograficzne na kolejne 30 lat można założyć, że miejsc pracy będzie przybywać, co wiązać się będzie z zapotrzebowaniem terenów mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny położonym w stosunkowo bliskiej odległości od Kalisza (potencjalnego miejsca pracy), w gminie dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną, gmina Żelazków może okazać się miejscem, które będzie spełniać oczekiwania przyszłych poszukiwaczy nowego lokum.

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 173 745 m² powierzchni użytkowej

zabudowy mieszkaniowej oraz 102 960 m² powierzchni usługowej i tyle samo produkcyjnej.

Po przeanalizowaniu obecnego zainwestowania gminy Żelazków oraz zapoznaniu się z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, można stwierdzić, że gmina jest w pełni przygotowana na dalszy sukcesywny, spokojny rozwój oraz do dalszego uruchamiania nowych terenów pod zabudowę. Istniejąca infrastruktura społeczna tj. oświata, usługi zdrowia itd. jest w pełni wystarczająca dla obecnego zainwestowania gminy. W miarę planowania dalszego rozwoju gminy należy w kierunkach wyznaczyć możliwości rozbudowy infrastruktury społecznej, ale również komunikacyjnej i technicznej w ramach rosnących potrzeb mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową infrastrukturę należy uzależniać od rosnących potrzeb mieszkańców.

Jeśli rozwój infrastruktury będzie sukcesywny i rozłożony na kolejne 30 lat gmina z pewnością będzie mogła sfinansować jej realizację.

Do opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzono planszę przedstawiającą obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Żelazków. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat, a także dla perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30%, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami brany pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

30.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

30.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie znajdują się również na tym terenie obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie ustawy Prawo wodne.

30.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

30.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

30.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

30.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie planuje się realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

30.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują na obszarze opracowania zmiany studium.

31.Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

31.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny dla funkcji przemysłowych, składowych, rzemieślniczych i uciążliwych usług.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 2,2 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem P2/U w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.

Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

31.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem P2/U ustala się realizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 10%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Na terenie P2/U dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW, z uwzględnieniem strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz zastrzeżeniem, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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 do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

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 źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną do celów technologicznych powinno odbywać się poprzez sieć elektroenergetyczną niskiego lub średnio napięcia – odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

31.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu.

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

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

- 31.7. 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego.

- 31.8. 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.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

- 31.9. 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.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano 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.

- 31.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

- 31.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

- 31.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

31.13. 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

31.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

31.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

31.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

31.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

31.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Kokanin, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji z zakresu produkcji i usług.

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.

ZMIANA STUDIUM - 2023
wprowadzona Uchwałą Nr ...
Rady Gminy Żelazków
z dnia ...

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działki nr 3/3 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków

32. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

32.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Dębe i obejmuje obszar działki nr 3/3. Granicę zachodnią stanowi droga wojewódzka nr 470, granicę południową droga gminna. Pozostałe granice stykają się z terenami rolniczymi, w tym drogą gruntową.

Obszar opracowania stanowią tereny rolnicze, niezabudowane. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się stacja paliw, zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, a także tereny rolnicze. Wysokości budynków w sąsiedztwie nie przekraczają 9,0m i sięgają do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dominują dachy płaskie oraz spadziste, dwu- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogę publiczną gminną, stanowiącą południową granicę obszaru opracowania.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami), analizowane obszary zapisane są jako tereny upraw polowych.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 8,7 ha.

32.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą Studium mają przestrzeń uporządkowaną. Stan ładu przestrzennego analizowanych terenów jest dość dobry.

32.3. 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 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza.

Obszar powołany został Rozporządzeniem nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20

grudnia 1991 roku w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu "Dolina rzeki Swędrni" (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 17, poz. 161). Obszar o ogólnej powierzchni 5000 ha cechuje się istotnymi wartościami przyrodniczymi: rzeźba terenu, zbiorniki wodne, szata roślinna i walory estetyczno-widokowe krajobrazu, mającymi aktualne i potencjalne znaczenie dla regulacji warunków środowiska i zabezpieczenia możliwości realizacji funkcji rekreacyjnej. Dolina Swędrni powstała w okresie zlodowacenia środkowopolskiego, stąd jej atrakcyjne walory naturalnego krajobrazu meandrującej rzeki ze stromymi zejściami i łąkami łęgowymi. Tereny doliny porastają m.in. lasy grądowe oraz kwaśne i świetliste dąbrowy. Spośród 714 gatunków rosnących tu roślin, 19 to gatunki chronione (w tym m.in. grązel żółty, grzybienie północne, rosiczka okrągłolistna, kalina koralowa, kocanki piaszkowe, lilia złotogłów czy konwalia majowa). W faunie obszaru stwierdzono występowanie ptaków uznanych w skali Europy za ginące: czajka, błotniak stawowy, zimorodek, perkozec, cyranka czy płaskonos. W wodach rzeki Swędrni występują takie gatunki ryb jak: koza złotawa, minóg ukraiński oraz piskorz. Największe zagrożenie dla zbiorowisk tak ściśle związanych z oddziaływaniem wody upatruje się w obniżaniu poziomu wód gruntowych

Wody powierzchniowe

Gmina Żelazków należy do zlewni rzeki Warty i rzeki Prosny. W jej obrębie znajdują się działy wodne rzek Swędrni i Bawołu, będącymi jej dopływami. Obszar położony jest w zlewni Prosny, w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych nr RW6000171849129 Dopływ z Czajkowa.

W Ocenie stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu, nie została przeanalizowana jcwp Dopływ z Czajkowa. Natomiast zgodnie z Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia określono dla jcwp RW6000171849129 umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i ogólny zły stan wód. Stąd celem środowiskowym jest dążenie uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Wody podziemne

Wody podziemne gminy Żelazków stanowią trzy poziomy wodonośne: czwartorzędowy, trzeciorzędowy i kredowo jurajski. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu 81 JCWPd. Średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi do 40m, natomiast liczba poziomów 1-3. Są to utwory porowe szczelinowe na piaskach i glinach. Poza granicami obszaru opracowania, w miejscowości Dębe znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą bezpośrednią, dla którego jednak nie ma aktualnego pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Jest to zbiornik porowy, tworzą go osady piaszczyste ze znacznym udziałem piasków średnioziarnistych i gruboziarnistych ze żwirem. Miąższość tych osadów jest zróżnicowana i wynosi 5–50 m, najczęściej 10–30 m. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne tego zbiornika wynoszą ok. 202 000m³/d.

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2019 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd – miejscowość Krępa, gm. Ostrów Wielkopolski i miejscowości Brudzewek, gm. Chocz należą do IV klasy końcowej, a w miejscowości Fajum, gm. Brzeziny do III klasy końcowej. Przy czym ze względu na położenie punktów pomiarowych poza przedmiotowym obszarem,

ocena ta nie może być odniesiona do ogólnego stanu wód podziemnych na terenie opracowania. W 2020 r. dla JCWPd nr 81 nie przeprowadzono badań.

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej PL3003 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2020” opracowana przez „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2020” opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu w 2021 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM10 oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie zawartości benzo(a)pirenu i w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM2,5 została zakwalifikowana w klasie C. (dla pyłu PM2,5 poziom dopuszczalny I faza strefa wielkopolska uzyskała klasę A). Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P” przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga krajowa nr 25. Zgodnie z mapą akustyczną udostępnioną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, przedmiotowy obszar nie jest narażony na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.

Omawiane tereny to grunty zabudowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

32.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

32.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.

32.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą studium nie występuje zabudowa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej. Tereny zainwestowane, położone w sąsiedztwie, są wyposażone w media takie jak energia, kanalizacja, wodociąg, sieć telekomunikacyjna.

32.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się żadnych form zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

32.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Gmina Żelazków zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków życia mieszkańców oraz poprawy jakości przestrzeni gminy. Mając na uwadze przeprowadzone analizy, w tym możliwości finansowania, gmina planuje inwestować w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w miarę zapotrzebowania w usługi opieki zdrowotnej i społecznej. Gmina nastawiona jest na jakość, pod każdym względem. Ograniczeniami w szybkim rozwoju są wyłącznie względy ekonomiczne i finansowe.

W ostatnim dziesięcioleciu zauważono stabilny przyrost ludności gminy Żelazków. Łączna liczba nowych mieszkańców w ostatnim dwudziestolecu to blisko 700 osób. Być może taki stan rzeczy podyktowany jest zmieniającą się sytuacją gospodarczą, a co za tym idzie, lepszą sytuacją finansową Polaków. Wiele czynników mogło mieć na to wpływ: zmieniająca się polityka państwa, uwarunkowania

ekonomiczne, wzrastająca zdolność kredytowa wynikająca ze zmian systemowych. Silny wpływ na przyrost ludności w gminie Żelazków z pewnością mają działania lokalne, a także bliskość do jednego z większych ośrodków miejskich w województwie wielkopolskim - Kalisza. Analizując perspektywę rozwoju gminy oraz prognozy demograficzne na kolejne 30 lat można założyć, że miejsc pracy będzie przybywać, co wiązać się będzie z zapotrzebowaniem terenów mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny położonym w stosunkowo bliskiej odległości od Kalisza (potencjalnego miejsca pracy), w gminie dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną, gmina Żelazków może okazać się miejscem, które będzie spełniać oczekiwania przyszłych poszukiwaczy nowego lokum.

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 173 745 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz 102 960 m² powierzchni usługowej i tyle samo produkcyjnej.

Po przeanalizowaniu obecnego zainwestowania gminy Żelazków oraz zapoznaniu się z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, można stwierdzić, że gmina jest w pełni przygotowana na dalszy sukcesywny, spokojny rozwój oraz do dalszego uruchamiania nowych terenów pod zabudowę. Istniejąca infrastruktura społeczna tj. oświata, usługi zdrowia itd. jest w pełni wystarczająca dla obecnego zainwestowania gminy. W miarę planowania dalszego rozwoju gminy należy w kierunkach wyznaczyć możliwości rozbudowy infrastruktury społecznej, ale również komunikacyjnej i technicznej w ramach rosnących potrzeb mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową infrastrukturę należy uzależniać od rosnących potrzeb mieszkańców.

Jeśli rozwój infrastruktury będzie sukcesywny i rozłożony na kolejne 30 lat gmina z pewnością będzie mogła sfinansować jej realizację.

Do opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzono planszę przedstawiającą obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Żelazków. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę

perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat, a także dla perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30%, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

32.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

32.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na części terenu objętego zmianą Studium znajdują się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Występują bowiem grunty klasy RIIIb. Pozostałe grunty mają klasę RIVa i RIVb. W granicach opracowania występują dwa stanowiska archeologiczne nr obszaru AZP (65-39), nr stanowisk (9, 10). Obszar opracowania w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza. Nie znajdują się natomiast na tym terenie obiekty chronione na podstawie ustawy Prawo wodne.

32.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

32.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych, oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

32.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

32.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie planuje się realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

32.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują na obszarze opracowania zmiany studium.

33. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

33.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu usług sportu i rekreacji, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny upraw polowych.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 8,7 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem US w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu sportu i rekreacji. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu usług sportu i rekreacji, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu. Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

33.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem US ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.

W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków,

adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

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 źródeł energii odnawialnej.

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną do celów technologicznych powinno odbywać się poprzez sieć elektroenergetyczną niskiego lub średnio napięcia – odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie zmiany Studium zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne: nr obszaru AZP (65-39), nr stanowisk (9, 10). W planach miejscowych należy zapewnić dla nich ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

33.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium powinna odbywać się poprzez drogę gminną, z wyłączeniem możliwości lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 470.

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

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

33.7. 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego.

33.8. 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.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

33.9. 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.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Część obszaru objętego opracowaniem wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

33.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

33.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

33.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

33.13. 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

33.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

33.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

33.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

33.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

33.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Dębe, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji z zakresu usług sportu i rekreacji. 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.