

URZĄD GMINY W ŻELAZKOWIE
ŻELAZKÓW 138
32-817 ŻELAZKÓW
www.zelazkow.pl



**PLAN OGÓLNY GMINY ŻELAZKÓW
UZASADNIENIE**

ŻELAZKÓW 2026 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY:	MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH
PROJEKTANT:	MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK
WSPÓŁPRACA:	MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA MGR INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI



I. WSTĘP	7
PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ŻELAZKÓW	7
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	7
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO	7
3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA.....	9
3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	9
3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	11
1.1. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	11
3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	11
3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	11
3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	12
3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	12
3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	12
3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	12
A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	12
B. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	13
C. Zabytki archeologiczne.....	13
3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	14
3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	14
3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE	14
3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE.....	14
3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	14
3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	14
3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	14
3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	15
3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	15
3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	15
3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	16
4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU	16



PLAN OGÓLNY GMINY ŻELAZKÓW
UZASADNIENIE

4.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	16
4.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	17
4.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	18
5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	20
6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	20
7.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	20
8.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	23
9.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	27
III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO		27
1.	STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	27
2.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	28
3.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA.....	29
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA		
1.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	
2.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ	
3.	GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	
4.	RAPORT PLANU OGÓLNEGO GMINY – PODGLĄD ZAWARTOŚCI PLIKU GML	

I. WSTĘP

PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY ŻELAZKÓW

Plan ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr LXII/536/2024 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Żelazków.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Żelazków w granicach administracyjnych.

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Żelazków nie została opracowana Strategia Rozwoju Gminy.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. i Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych. Zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Gmina Żelazków została zaliczona do:

- w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - strefy wysokiej i średniej intensywności procesów osadniczych,
 - strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych,
 - strefy zielonych pierścieni (AKO),



- w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Sędrni koło Kalisza,
 - Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe – Dolina Swędrni – PLH 300034,
 - Międzynarodowe, krajowe i ponadlokalne obszary węzłowe,
 - Regionalne korytarze ekologiczne doliny rzeki Bawót i doliny rzeki Swędrni,
 - lasy,
 - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - strefy wododziałowe,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - obszary chronione według ustawy Prawo wodne - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - doliny rzek — elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcję korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
 - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
 - łąki,

- w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - główny obszar kulturotwórczy – szlak Piastowski,
 - wielkopolski system szlaków rowerowych,
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej – proponowane obiekty UNESCO,
 - Szlak Piastowski,
 - Europejski Szlak Romański,
 - Szlak Bursztynowy,
 - międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej -- szlaki rowerowe,
 - Żelazków – ośrodek o wysokim znaczeniu kultury,

- w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
 - strefa ograniczania rozwoju działalności rolniczej,

- w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - droga krajowa nr 25 (klasa techniczna GP)
 - droga wojewódzka nr 470 (klasy technicznej G),
 - odcinek drogi krajowej nr 25 przeznaczony do zmiany kategorii,
 - orientacyjny przebieg planowanej drogi krajowej nr 25 w klasie technicznej GP,
 - wąskotorowa linia kolejowa relacji Opatówek-Korzeniew,

- w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
 - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
 - stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia,
 - rurociąg paliwowy,
 - sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne),

- w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
 - intensywny chów lub hodowla bydła,
 - intensywny chów lub hodowla drobiu,
 - odcinki drogi krajowej nr 25 i odcinek drogi wojewódzkiej nr 470 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
 - obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,
 - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Żelazków występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni” PLH300034,
- Obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”,
- 3 pomniki przyrody.

A. Obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni” PLH300034

Powierzchnia obszaru wynosi 1290,72 ha. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym obszaru jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Swędrni (PLH300034) (Dz. U. z 2022 r. poz. 624).

Na podstawie standardowego formularza danych Obszar obejmuje fragment doliny Swędrni wraz z jej dopływem Żabianką oraz przylegające tereny rozcinanej przez te rzeki Wysoczyzny Kaliskiej. Położony jest na północny-wschód od granic Kalisza, w granicach którego Swędrnia uchodzi do Proсны. Wysoczyzna Kaliska cechuje się monotonną rzeźbą, stąd dolina Swędrni jest wyraźnie zaznaczona w krajobrazie. Swędrnia od północno-zachodnich granic omawianego obszaru do miejscowości Rożdżały, a także Żabianka płyną w stosunkowo szerokiej i płaskiej dolinie, a ich bieg na długich odcinkach został skanalizowany. Poniżej, aż do południowo-zachodnich granic obszaru w przedmieściach Kalisza, Swędrnia płynie dość wąską i stosunkowo głęboko wciętą doliną, tworząc liczne meandry.

Na terenie ostoi znajduje się zgodnie z najnowszymi danymi 7 siedlisk z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, które zajmują łącznie około 13% powierzchni obszaru Natura 2000. Przedmiotami ochrony w obszarze są siedliska 6430, 6510, 7140, 9170, 9190, 91E0 i 91F0, ujęte w załączniku I Dyrektywy siedliskowej oraz minóg, piskorz i koza złotawa z załącznika II. Ponadto w obszarze zinwentaryzowano także siedlisko 3150, 6210 i 91I0, o nieistotnej dla ochrony reprezentatywności.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 „Dolina Swędrni” PLH300034. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa gospodarcza SP,*
- *strefa produkcji rolniczej SR,*
- *strefa otwarta SO,*



- *strefa komunikacyjna SK.*

B. Obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”

Omawiany obszar zajmuje powierzchnię 5000 ha i został utworzony Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego "Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. z 1992 r. Nr 17, poz. 161).

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni koło Kalisza stanowi wydzieloną jednostkę przestrzenną cechującą się istotnymi wartościami przyrodniczymi, mającą aktualne i potencjalne znaczenie dla regulacji warunków środowiska i zabezpieczenia możliwości realizacji funkcji rekreacyjnej. Obszar charakteryzuje się wyjątkowym w skali regionu, naturalnym krajobrazem dolinowym z jego specyficznymi elementami: łąkami zalewowymi, olsami, łąkami nadrzeczными i meandrami, wysokimi i stromymi zboczami. Cechuje go zróżnicowanie zbiorowisk roślinnych. Z powodu naturalnej i szerokiej zmienności siedlisk oraz różnych form antropogenicznych oddziaływań i przekształceń występują tu m.in.: lasy grądowe, acidofilne dąbrowy, świetliste dąbrowy, zbiorowiska kserotermofilne. Bogactwo świata roślin wyróżnia się liczbą 714 gatunków, z których 19 to gatunki chronione, a także dużym zróżnicowaniem (od gatunków torfowiskowych i bagiennych do kserotermicznych). Interesujący jest też skład gatunkowy fauny, występuje tu znaczna liczba gatunków ptaków wodno-błotnych zagrożonych wyginięciem (perkoz, cyranka, czajka, kszysk, błotniak stawowy, wodniak). Wartości historyczno-kulturowe Obszaru to: - duża koncentracja stanowisk archeologicznych wzdłuż doliny Swędrni i Żabianki (ochronna strefa konserwatorska), - historyczne formy budownictwa i obiekty rezydencjonalne (dwory, pałace), sakralne (kościół, kaplice), budownictwo mieszkalne (chaty, zagrody), i produkcyjne (budynki folwarczne, młyny wodne, wiatraki, cegielnie), - historyczne układy osadnicze wsi np. kolonie o charakterze rzędówek liniowych.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną SW,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa gospodarcza SP,*
- *strefa produkcji rolniczej SR,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO,*
- *strefa zieleni i rekreacji SN,*
- *strefa cmentarna SC,*
- *strefa komunikacyjna SK.*

C. Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywieryska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie (ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

W granicach gminy Żelazków znajdują się w sumie 3 pomniki przyrody:

- Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior;
- Dąb szypułkowy - Quercus robur;
- grupa 69 dębów, w terenie pomierzono 62 drzewa żywe i 1 drzewo martwe (pień) oraz 6 obiektów nie odnaleziono; 1,2,4,13,33,40,43,51: dwupienny; 3: ślady bobra; 50: strata 1 pnia; 52: trójpienny; 63: czteropienny.

3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Dla rzeki Swędrni przepływającej przez obszar gminy Żelazków zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, ustalono, że teren gminy Żelazków, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Ponadto teren gminy Żelazków, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe, a tym samym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Tereny te występują również w niewielkim fragmencie w granicach strefy produkcji rolniczej SR i strefy usługowej SU.

1.1. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Grunty zmeliorowane stanowią obszary, które dla osiągnięcia możliwości intensywnego użytkowania rolniczego poddane zostały kompleksowym zabiegom melioracyjnym, obejmującym między innymi wdrożenie drenażu oraz stworzenie sprawnych systemów odwodnieniowych. W związku z tym, planując zagospodarowanie tych zmeliorowanych terenów pod funkcje mieszkalne, gospodarcze lub usługowe, konieczne jest uwzględnienie wymogów w zakresie utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń służących do melioracji.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów gruntów zmeliorowanych. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO, a tereny te docelowo mają pozostać w użytkowaniu rolniczym.

3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy Żelazków nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY



Na terenie gminy Żelazków występuje 5 ujęć wody, dla których ustanowiono tereny ochrony pośredniej ujęć wody.

3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Żelazków nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Żelazków nie występują udokumentowane złoża zasobów naturalnych.

3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Żelazków położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowiskowej.

3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Żelazków przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty, zespoły, parki wpisane do rejestru zabytków,
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków w tym również cmentarze miejskie i wiejskie oraz parki, występujące na terenie gminy,
- stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej zabytków

A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1292 ze zm.) przedstawia poniższa tabela.

Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Obiekt	Nr w rejestrze
1.	– kościół par. p.w. św. Andrzeja Apostoła, – dwór	KL.IV-73/76/54 z 03.06.1954 KL.IV-73/115/54 z 22.06.1954
2.	– zespół dworski składający się z dworu i parku	695/A z 16.02.1994
3.	– kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	KL.IV-73/83/54 z 07.06.1954
4.	– park dworski, – zagroda wybraniecka składająca się z chałupy i sokoła (lamusa), – dzwonnica z Domasłowa	445/A z 09.06.1989 KI.IV-885/13/60 z 17.03.1960 675/A z 17.03.1960 zmieniona 1087/Wlkp/A z 27.04.2020
5.	– kościół filialny p.w. św. Michała Archanioła, – dwór, – park dworski	KL.IV-73/86/54 z 12.06.1954 187/A z 21.08.1968 532/A z 17.03.1990
6.	– dwór i oficyna,	190/A z 22.08.1968

Lp.	Obiekt	Nr w rejestrze
7.	<ul style="list-style-type: none"> – dwór, – zespół dworski w skład którego wchodzi galerie, oficyna, spichlerz, dawny domek ogrodnika i park wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową przy dziedzińcem honorowym 	<p>Kl.IV-73/113/54 z 22.06.1954 zmieniona 699/Wlkp/A z 31.07.2008</p> <p>146/A z 15.7.1968 zmieniona 699/Wlkp/A z 31.07.2008</p>

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomości woj. Wielkopolskiego, Narodowy Instytut Dziedzictwa

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

B. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Żelazków występuje wiele obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych, a także obiekty małej architektury i stanowiska archeologiczne. W wojewódzkiej ewidencji zabytków ujętych zostało łącznie 65 obiektów. Natomiast w gminnej ewidencji zabytków ujętych zostało kilkadziesiąt obiektów. Pełen wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żelazków, przyjętym zarządzeniem Nr 57/2018 Wójta Gminy Żelazków z dnia 13 lipca 2018 r.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

C. Zabytki archeologiczne

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy Żelazków występuje stanowisko archeologiczne, które zostało wpisane do rejestru zabytków i objęte ścisłą ochroną konserwatorską.

- Stanowisko 65-40/13, wpis nr 1481/A z 01.10.1973 r.

Ponadto występuje wiele innych stanowisk archeologicznych, w tym grodziska, cmentarzyska płaskie, osady.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Żelazków 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.

3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Żelazków nie występują tereny zamknięte RON wynikające z decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

Na obszarze gminy Żelazków nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny przez które przebiegają linie kolejowe, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi.

3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Żelazków nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Żelazków nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Żelazków wyznaczono obszar zdegradowany oraz zawierający się w nim obszar rewitalizacji zgodnie z uchwałą Nr XXX/289/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 20 grudnia 2017 r. zmieniająca Uchwałą Nr XXIX/276/2017 Rady Gminy Żelazków z dnia 22.11.2017r. w sprawie przyjęcia "Lokalnego Programu Rewitalizacji w Gminie Żelazków na lata 2017-2023". Obszar zdegradowany, który został wyznaczony na podstawie wskaźników zamieszkiwany jest przez 3820 osób, co stanowi 40,05% ogółu ludności gminy. Powierzchnia obszaru zdegradowanego wynosi 5480,41 ha, co stanowi 48,21% powierzchni gminy. Ze względu na to, że liczba ludności przekracza dopuszczalnych 30% ludności zamieszkiwanej na obszarze rewitalizacji, obszar poddano ponownej wnikliwej analizie i do obszaru rewitalizacji wybrano obszary o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk oraz o istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy Żelazków. Obszar rewitalizacji wyznaczono na terenie następujących sołectw: Zborów, Złotniki Wielkie, Żelazków. Na wyznaczonym obszarze mieszka 1 566 osób, co stanowi 16,42 % ogółu ludności gminy Żelazków, obszar zajmuje powierzchnię 18,65 km², co stanowi 16,42 % powierzchni gminy.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji. Obszary te znajdują się w następujących strefach:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,

- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa otwarta SO,
- strefa komunikacyjna SK.

3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Rada powiatu kaliskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym na terenie gminy Żelazków obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją

3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Żelazków występuje wiele gruntów rolnych klas chronionych, a mianowicie ok. 5 391 ha (ok. 57% powierzchni gminy).

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty rolne klasy II, III, IIIa, IIIb. Znajdują się one głównie w strefie otwartej SO. Występują również w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, strefie usługowej SU – tereny istniejącej zabudowy oraz w: strefie gospodarczej SP, strefie produkcji rolniczej SR, strefie infrastrukturalnej SI, strefie zieleni i rekreacji SN, strefie cmentarnej SC oraz strefie komunikacyjnej SK.

Grunty leśne na terenie gminy Żelazków zajmują ok 931 ha.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy: SJ, SZ, SU, SR, SN. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Żelazków zlokalizowane są dwa zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej (ZZR) wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Grupa AWW Sp. z o. o. Sp. k., Niedźwiady 45 62-800 Kalisz

GRUPA AWW Spółka z o.o. Zakład Kalisz Niedźwiady 45, 62-800 Kalisz, na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016, poz. 138), zalicza się do zakładu zwiększonego ryzyka. Na terenie zakładu prowadzona jest następująca działalność: przyjęcie alkoholu etylowego autocysternami, przyjęcie alkoholu etylowego z sąsiednich działów produkcyjnych, wydanie alkoholu etylowego do autocystern, wydanie alkoholu etylowego do sąsiednich linii produkcyjnych.

ADECON Sp. z o.o., Dębe 62-817 Żelazków



Adecon Sp. z o.o. jest operatorem logistycznym obsługującym głównie ładunki intermodalne. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra rozwoju z dnia 29.01.2016 Dz.U. Poz. 138 w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do ZZR lub ZDR, zakład został zaklasyfikowany jako Zakład Zwiększonego Ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze względu na sumowanie ilości substancji w następujących kategoriach: P – Zagrożenia fizyczne, E – Zagrożenia dla środowiska. Procesy zdefiniowane w charakterze działalności Zakładu można podzielić następująco: dostarczanie na teren zakładu towarów, w tym niebezpiecznych; przyjmowanie towarów na plac magazynowy (depot) lub do magazynu i rozwożenie ich transportem wewnętrznym (wózki widłowe i reachstacker /ciężki wózek kontenerowy/) na wyznaczone strefy odfładcze w magazynach; załadunek towarów za pomocą wózków widłowych na samochody lub kontenery dedykowane do transportu drogowego celem dostarczenia do klientów.

3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Żelazków nie występuje pas nadbrzeżny.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Baza oświatowa

Na terenie gminy Żelazków funkcjonują 4 placówki wychowania przedszkolnego. Na szkolnictwo podstawowe składa się natomiast 7 szkół podstawowych. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje 10 żłobków i 1 klub dziecięcy.

- Szkoła Podstawowa w Biernatkach,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dębem,
- Szkoła Podstawowa w Goliszewie,
- Szkoła Podstawowa w Skarszewie,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kokaninie,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Russowie,
- Zespół Szkół w Żelazkowie,
- Publiczne Przedszkole Samorządowe w Żelazkowie,
- Publiczne Przedszkole Samorządowe w Kokaninie,
- Publiczne Przedszkole Samorządowe w Dębem,
- Publiczne Przedszkole Samorządowe w Russowie,

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki.

Na terenie gminy Żelazków w **zakresie kultury** funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury w Żelazkowie, z siedzibą w Żelazkowie 138. Ośrodek Kultury jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie MOK oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej.

Na terenie Żelazkowa działalność prowadzi także Biblioteka Publiczna Gminy Żelazków. Biblioteka posiada też swoje filie na terenie gminy Żelazków, w miejscowościach: Kokanin i Skarszew. Biblioteka

Publiczna Gminy Żelazków odgrywa bardzo ważną rolę w środowisku lokalnym. Stara się wychodzić naprzeciw potrzebom czytelnika. Idąc z duchem czasu, stara się zapewnić swoim czytelnikom kompleksową obsługę. W roku 2012 katalog księgozbiór biblioteki został udostępniony w trybie on-line. Biblioteka jako pierwsza w kaliskim powiecie stworzyła jeden wspólny katalog dla wszystkich bibliotek z terenu gminy. Dzięki temu każdy kto ma dostęp do internetu, może w każdym momencie sprawdzić, czy interesująca go książka znajduje się w zasobach biblioteki w Żelazkowie, w Kokaninie, w Skarszewie.

Baza sportowa

Na terenie gminy Żelazków nie funkcjonuje Ośrodek Sportu i Rekreacji. Do obiektów sportowych, jakimi dysponuje gmina należy:

- Kompleks Orlik w Żelazkowie.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Żelazków funkcjonuje:

- Niepubliczny zakład opieki zdrowotnej Żelazków Anna Roga i Janusz Olek Spółka Jawna.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.

4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Infrastruktura drogowa

W gminie Żelazków sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: krajowa, wojewódzka, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszymi elementami składowymi krajowego i regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

Drogi krajowe

Numer drogi	Przebieg
25	Bobolice - Oleśnica

Źródło: GDDKiA

Drogi wojewódzkie

Numer drogi	Przebieg
470	Droga 92 /Kościelec/ – Marulew – Turek – Droga 12 /Kalisz/

Źródło: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich

Drogi powiatowe

Numer drogi	Przebieg	Klasa
4586 P	Florentyna – Zbiersk Cukrownia	Z
4587 P	Złotniki Małe Kolonia – Złotniki Wielkie	L
4594 P	Tymianek – Goliszew	Z
4590 P	Skarszewek Kolonia – Złotniki Małe Kolonia	Z
4588 P	Goliszew – Mycielin	Z
4595 P	Morawin – Zagorzyn	Z
4592 P	Tykadłów – Goliszew	L
4591 P	Piątek Mały – Kolonia – Garzew	L



Numer drogi	Przebieg	Klasa
4609 P	Koźminek – Dębe	Z
4327 P	Dojutrów – Zduny	Z
4586 P	Florentyna – Zbiersk Cukrownia	Z
4587 P	Złotniki Małe Kolonia – Złotniki Wielkie	L

Źródło: Zarząd Dróg Powiatowych w Kaliszu

Na obszarze gminy istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu.

Przez teren gminy Żelazków przebiega jedna droga krajowa nr 25 (klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego) zarządzana przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad. Ponadto planowana jest rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Ostrów Wielkopolski – Kalisz – Konin.

Infrastruktura kolejowa

Przez tereny gminy przebiega linia wąskotorowa Kalisz - Turek. Aktualnie istnieje odcinek tej linii tj. Opatówek-Żelazków-Zbiersk-Turek oraz odcinek Russów-Żelazków.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Tereny kolejowe a także główne trakty komunikacyjne zlokalizowane są w strefie SK. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.

4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę pitną ludności i zakładów pracy w gminie przedstawia się korzystnie. Gmina posiada wodociąg i zasoby wód podziemnych wystarczające dla jej dalszego umiarkowanego rozwoju.

Gospodarka ściekowa

Odbiorem i oczyszczaniem ścieków na terenie gminy Żelazków zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Żelazkowie. Do realizacji tego zadania Zakład dysponuje oczyszczalnią ścieków w Skarszewie.

Na terenie części gminy brak jest kanalizacji sanitarnej, wobec czego ścieki zagospodarowywane są indywidualnie, np. w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków. Zgodnie ze stanem na koniec 2020 roku, w gminie Żelazków funkcjonowało 1303 sztuk zbiorników bezodpływowych oraz 267 sztuk przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gmina Żelazków nie dysponuje siecią kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane są do gruntów. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

Gospodarka odpadami

Usługę odbierania i transportu odpadów komunalnych z terenu Gminy Żelazków z nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy realizuje Konsorcjum Firm: Przedsiębiorstwo Oczyszczania Miasta EKO Sp. z o. o., Niedźwiady 38, 62-800 Kalisz (Lider Konsorcjum) oraz Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych S.A., ul. Bażancia 1a, 62-800 Kalisz (Partner Konsorcjum). Zagospodarowanie odpadów komunalnych zebranych z terenu Gminy Żelazków świadczył Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina” z siedzibą w Kaliszu przy Placu Św. Józefa 5 prowadzący Zakład Unieszkodliwiania Odpadów

Komunalnych „Orli Staw” (Orli Staw 2, 62-834 Ceków) na podstawie podpisanej umowy, z uwagi na członkostwo w Związku Komunalnym „Czyste Miasto, Czysta Gmina”.

Dla mieszkańców Gminy Żelazków funkcjonuje stacjonarny Punkt Selektywnej Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), który jest zlokalizowany w miejscowości Niedźwiady 38, na terenie bazy Przedsiębiorstwa Oczyszczania Miasta EKO Sp. z o. o. (czynny raz w tygodniu, w sobotę w godz. 8:00 – 13:00). Transport odpadów do PSZOK mieszkańcy zapewniają we własnym zakresie.

Przeterminowane leki z gospodarstw domowych mieszkańcy gminy mogą również dostarczać do Ośrodka Zdrowia znajdującego się w miejscowości Żelazków 109, uczestniczącego w ich zbiórce, w którym znajdują się pojemniki do zbierania tych odpadów.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Przez obszar gminy przebiegają trzy linie przesyłowe, napowietrzne o napięciu 110 kV z GPZ w Kaliszu w kierunkach Konina i Turku. Pas technologiczny dla ww. linii wynosi 22 m, po 11 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii kablowych 3 m, po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Wszyscy mieszkańcy Gminy Żelazków mają dostęp do energii elektrycznej dzięki liniom średniego napięcia 15 kV, poprzez sieć stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dzięki liniom niskiego napięcia. Dostawcą energii elektrycznej w Gminie Żelazków jest ENERGA-OPERATOR S.A. Pas technologiczny dla linii średniego napięcia wynosi 14 m, po 7 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii niskiego napięcia 7 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii kablowych 1,4 m, po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

W południowej części gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Składają się na nią:

- gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn – Odolanów, rok budowy 2014, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Zborów, przebudowany w 2025 roku, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 4,0 m (tj. 2,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 500 relacji Odolanów - Adamów, rok budowy 1977, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 500 relacji Garki – Odolanów - Adamów, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 400 odgałęzienie drugostronne zasilanie Kalisza (kier. Sieradz), rok budowy 1995, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Kalisz III Pszenna, rok budowy 1998, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 50,0 m (tj. 25 m na stronę gazociągu od jego osi);
- stacja redukcyjno-pomiarowa Kokanin;
- stacja redukcyjno-pomiarowa Zborów;
- stacja pomiarowa Zborów.



- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700, DN 500, DN 400, DN 150, DN 100, DN 80 oraz stacja gazowa Kokain i Zborów.

Ponadto na terenie gminy dystrybuowany jest gaz ziemny wysokometanowy (grupy E), w następujących miejscowościach: Borków Nowy, Borków Stary, Dębe, Florentyna, Goliszew, Kokain, Kolonia Kokain, Kolonia Skarszewek, Koronka, Niedźwiady, Pótlko, Skarszew, Skarszewek, Szosa Turecka, Wojciechówka, Zborów, Żelazków. Tym samym gmina Żelazków zasilana jest poprzez układ sieci niskiego ciśnienia oraz poprzez sieć średniego ciśnienia zasilającą część gminy. Z kolei stopień gazyfikacji gminy wynosi 17,25%.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI a pozostała część w strefie SO. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Jednakże w granicach gminy Żelazków nie został wyznaczony żaden krajobraz priorytetowy. Wyznaczone zostały natomiast granice zwykłych krajobrazów, przy czym na terenie Żelazkowa dominują krajobrazy wiejskie podtypu 6B – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk. W okolicach większych wsi, takich jak: Złotniki Wielkie, Żelazków, Russów, Borków Stary, Skarszew występuje krajobraz podtypu 6G – wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim. Z kolei przy granicy z miastem Kalisz wyznaczony został krajobraz podtypu 8D – podmiejski i osadniczy, zróżnicowany typologicznie i przestrzennie z zabudową nierolniczą na terenach wcześniej rolniczych. Wzdłuż rzeki Swędrni, występuje krajobraz podtypu 2B – bagienno łąkowy, głównie bezleśny z dominacją szuwarów i turzycowisk. Na niewielkich obszarach wyznaczony został także krajobraz podtypu 3B – leśny z przewagą siedlisk lasowych.

W zakresie walorów estetyczno-widokowych krajobrazu, na terenie gminy wyznaczono akcent krajobrazowy, którym jest dwór w Dębem wraz z jego okolicą. Wyznaczona została także dominanta krajobrazowa, którą jest kościół pw. Zwiastowania NMP-sanktuarium matki bożej dębskiej w Dębem. Ponadto przebiegająca przez obszar gminy linia elektroenergetyczna 110 kV została oznaczona jako element liniowy wpływający negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Kluczowym elementem planowania przestrzennego jest uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego, które stanowi podstawowe źródło wiedzy o środowisku przyrodniczym i jego wzajemnych relacjach z zagospodarowaniem terenu gminy. Dokument ten identyfikuje i analizuje uwarunkowania wynikające z budowy geologicznej, rzeźby terenu, klimatu lokalnego, stosunków wodnych, szaty roślinnej oraz występowania obszarów chronionych, które determinują założenia planu ogólnego.

7. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Obliczenie wartości M_{20}

Dla gminy Żelazków w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku.

Tabela nr 1. Liczba ludności w gminie Żelazków w latach 2003 – 2023

lata	liczba ludności
2003	8941
2004	8934
2005	8932
2006	8967
2007	9034
2008	9073
2009	9101
2010	9203
2011	9278
2012	9312
2013	9348
2014	9387
2015	9370
2016	9421
2017	9439
2018	9472
2019	9546
2020	9632
2021	9619
2022	9638
2023	9614

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2003 - 2023 można zauważyć znaczny napływ ludności do gminy Żelazków. Największy napływ ludności odnotowano w roku 2010 (102 osoby) i w roku 2020 (86 osób). Ogółem dane GUS z lat 2003-2023 ukazują, że w gminie Żelazków przybyło **673** nowych mieszkańców, tj. **około 34 osoby na rok**.

Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Żelazków w latach 2024 – 2044

lata	liczba ludności
2024	9580



2025	9 717
2026	9 734
2027	9 769
2028	9 798
2029	9 822
2030	9 855
2031	9 889
2032	9 922
2033	9 945
2034	9 975
2035	10 000
2036	10 035
2037	10 062
2038	10 076
2039	10 091
2040	10 114
2041	10 134
2042	10 139
2043	10 131
2044	10 122

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2044 w perspektywie 20 lat w gminie Żelazków wynosi 10 122 osoby zgodnie z tabelą nr 2. Zgodnie ze wzorem wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość $M_{20} = 10\ 628$ osób.

Wartość PUM_0

Dla gminy Żelazków w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2024. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas $PUM_0 = 334\ 120\ m^2$.

Obliczenie wartości P_{20}

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

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

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z §3 ust. 7, w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Dla gminy Żelazków wybrano wzór pierwszy. Zgodnie z danymi GUS wartość:

P_0 dla gminy Żelazków w 2024 r. wynosiła **34,9 m²**,

P_{-10} , przyjęta dla roku 2004 wynosiła **30,5 m²**.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość P_{20} dla gminy Żelazków wynosi **43,7 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE

Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$ZAP = 10\,628 \text{ osób} - 334\,120 \text{ m}^2 / 43,7 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{ZAP = 2\,982 \text{ osób}}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

zapotrzebowanie	liczba osób
70%	2 087
100%	2 982
130%	3 877

Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelazków wynosi 2 982 osoby.

8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową*



a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto obszar obrębu Żelazków, będącego jednocześnie ośrodkiem gminnym. W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamych terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2024 r., tj. 43,7 m².

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała Nr XXXIV/251/2001 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r.	21,00	17,06	20%	34120,00	1,5	0,3	70%	35826,00	1027
Uchwała Nr VI/24/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 stycznia 2003 r.	1,18	0,6	20%	1200,00	1,5	0,3	70%	1260,00	36
Uchwała Nr VI/25/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 stycznia 2003 r.	0,08	0,08	20%	160,00	1,5	0,3	70%	168,00	5
Uchwała Nr XXII/113/2004 Rady Gminy Żelazków z dnia 25 czerwca 2004 r.	1,29	1,29	20%	2580,00	1,5	0,3	70%	2709,00	78
Uchwała Nr XXXVI/187/2013 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 r.	2,20	1,86	20%	3720,00	1,5	0,3	70%	3906,00	112
Uchwała Nr XL/214/2013 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 r.	1,35	1,35	20%	2700,00	1,5	0,3	70%	2835,00	81
Uchwała Nr XIII/123/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lutego 2016 r.	2,65	2,65	20%	5300,00	1,5	0,3	70%	5565,00	159
Uchwała Nr VI/49/2019 Rady Gminy Żelazków z dnia 9 maja 2019 r.	11,11	9,84	20%	19680,00	1,5	0,3	70%	20664,00	592
Uchwała Nr LVIII/449/2023 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 listopada 2023 r.	0,40	0,4	20%	800,00	1,5	0,3	70%	840,00	24
Uchwała nr LXII/535/2024 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 marca 2024 r.	0,74	0,38	20%	760,00	1,5	0,3	70%	798,00	23
									2114

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych wynosi **2 114 osób**.



PLAN OGÓLNY GMINY ŻELAZKÓW
UZASADNIENIE

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami towarzyszącymi.

Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane).

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2024 r., tj. 34,9 m².

Poniższa tabela szczegółowo obrazuje wszystkie obliczenia.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (luki w istniejącej zabudowie, w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy)	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę MN (70%)	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	Szacunkowa Intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
luki w istniejącej zabudowie	152	106,4	10%	106400,00	1,5	0,2	70%	111720,00	3201

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 3 201 osób.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 2 114 osób plus 3 201 osób **tj. 5 315 osób**. Stanowi to **178% zapotrzebowania na nową zabudowę**.



9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelazków w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 2 982 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 70% zapotrzebowania tj. **ZAP* 70% = 2 087 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP * 130% = 3 874 osób**.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelazków wynosi **zatem między 2 086 osób a 3 877 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **2 144 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **3 201 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 2 144 osób plus 3 201 osób **tj. 5 315 osób**. Stanowi to **178% zapotrzebowania na nową zabudowę**.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartość zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Obszar gminy Żelazków w swych granicach administracyjnych pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inventaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalone zostały m.in: potencjał demograficzny i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,



- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SG – strefy górnictwa,
- 10) SC – strefy cementarzy,
- 11) SO – strefy otwarte,
- 12) SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Znaczna część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowe, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.

Szczegółowe informacje dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

- 1) **SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 2) **SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 3) **SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 4) **SU - Strefa usługowa**
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 5) **SP - Strefa gospodarcza**
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej³⁾
- 6) **SR - Strefa produkcji rolniczej**
Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 7) **SI - Strefa infrastrukturalna**



Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

8) **SN - Strefa zieleni i rekreacji**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

9) **SC - Strefa cmentarzy**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

10) **SG – Strefa górnictwa**

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

11) **SO - Strefa otwarta**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

12) **SK - Strefa komunikacyjna**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Znaczna część terenów zurbanizowanych na terenie gminy Żelazków pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej poza ich granicami wydawanych jest wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Żelazków jest zatem zasadne, gdyż zapewnia ciągłość w wydawaniu decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Żelazków wynosi $P_b = 1063,1739$ ha, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi $P_u = 350,5232$ ha. Wobec powyższego:



$$P_p = 25 \% * (1063,1739 \text{ ha} - 350 \\ 5232 \text{ ha})$$

$$P_p = 178,16 \text{ ha}$$

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiającą dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż **178,16 ha**.