

3. Obszary i zespoły zabudowy poddawane ochronie przez radę gminy, a w szczególności obszary chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo - krajobrazowych.

Dla realizacji obiektów budowlanych (mieszkalnych i usługowych) po 1999 roku, wobec przewidywanej i dopuszczalnej małej skali realizacji, wystarczającą procedurą formalno-prawną ustalenia ich lokalizacji będą rozprawy administracyjne, przeprowadzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **10.4.2 Zasady rozwiązywania lokalnych konfliktów.**

1. Dialog jako podstawowe narzędzie przy rozwiązywaniu konfliktów.
2. Gospodarka przestrzenna prowadzona z upoważnienia publicznego.
3. Interes publiczny przed interesem jednostki i zbiorowości.
4. Wyłączenie ostateczną drogą do rozwiązywania konfliktów.
5. Poszanowanie prawa do dysponowania nieruchomością na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
6. Upublicznienie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.
7. Przestrzeganie zasady, aby ewentualne uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą nie wykraczały poza teren lokalizacji, a tym samym nie wywoływały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania
8. Dla terenów objętych obowiązkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczalność wydzielenia mniejszych, uzasadnionych merytorycznie, części do planistycznego opracowania.

### **11. Zasady gospodarki przestrzennej.**

W celu usystematyzowania zasad gospodarki przestrzennej ustala się podstawowe warunki zagospodarowania i użytkowania terenów z podziałem na tereny za-inwestowane, wymagające przekształceń i rejony potencjalnych inwestycji.

#### **11.1 Tereny zainwestowane.**

Są to tereny o dominującej funkcji rolniczej z udziałem pobocznych funkcji usługowych związanych i nie związanych z rolnictwem. Usługi (hurtownie, przedsiębiorstwa produkcyjno-handlowe, itp.) znajdują się na terenach zabudowy zagrodowej we wsiach: Anielin, Dębe, Janków, Kokanin, Russów, Skarszew, Tykadłów i Żelazków.

Pozostawienie w dotychczasowym miejscu funkcji nie związanych z rolnictwem jest uwarunkowane doprowadzeniem ich statusu prawnego do pełnej zgodności z prawem.

#### **11.2 Tereny wymagające przekształceń.**

Są to tereny po gospodarstwach byłych jednostkach gospodarki społeczno-nej we wsiach: Borków Stary, Dębe, Skarszew i Żłotniki Wielkie. Dokonane już przekształcenia należy kontynuować w celu osiągnięcia lepszego, od dotychczasowego, wykorzystania terenów, obiektów budowlanych i urządzeń.

Terenem kwalifikującym się do przekształcenia dla nowej funkcji jest plac we wsi Russów, okresowo służący do składowania buraków cukrowych.

### **11.3 Rejony potencjalnych inwestycji.**

Obejmują tereny niezabudowane, użytkowane w sposób rolniczy. Część tych terenów, o małej przydatności dla rolnictwa, stanowi potencjalne możliwości zagospodarowania dla funkcji nierolniczych i nieleśnych.

#### **11.3.1 Tereny koncentracji mieszkalnictwa.**

Są to tereny oznaczone symbolem „MU” we wsiach: Dębe, Goliszew, Kol. Skarszewek, Skarszew, Złotniki, Żelazków, na których:

1. Jako przeznaczenie podstawowe - ustala się mieszkalnictwo rodzinne o niskiej intensywności zabudowy i wysokości max. 2,5 kondygnacji naziemnych.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwe usługi wbudowane i towarzyszące, na działkach własnych i odrębnych o gabarytach jak wyżej.
3. Jako niedopuszczalne uznaje się lokalizacje obiektów uciążliwych, powodujących degradację środowiska, obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

#### **11.3.2 Tereny koncentracji zabudowy o funkcjach usługowych.**

Są to tereny, na których:

1. Jako przeznaczenie podstawowe - ustala się zagospodarowanie dla usług włącznie z uciążliwymi<sup>x</sup> z zielenią zajmującą co najmniej 25% powierzchni działki.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne - lokalizację wbudowanych lub towarzyszących zabudowie usługowej, na wspólnej z tą zabudową działce, mieszkań dla potrzeb właściciela.
3. Jako niedopuszczalne uznaje się lokalizacje domów mieszkalnych na odrębnych działkach.

#### **11.3.3 Tereny koncentracji produkcji przemysłowej, drobnej wytwórczości, składów hurtowych i baz.**

Są to tereny, na których:

1. Jako przeznaczenie podstawowe - ustala się zagospodarowanie dla produkcji przemysłowej, drobnej wytwórczości, składów, hurtowni, baz i zapleczy.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne - ustala się zagospodarowanie dla urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, usług komercyjnych.
3. Obowiązuje:
  - 1/ urządzenie zieleni izolacyjnej oraz wewnątrzzakładowej na powierzchni stanowiącej nie mniej niż 25% całej powierzchni działki,
  - 2/ zapewnienia niezbędnej powierzchni parkingowej w granicach własnej działki.

#### **11.3.4 Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny o ograniczonym prawie zabudowy.**

Są to tereny obejmujące, podlegające ochronie, kompleksy uprawowe z glebami o najwyższych i wysokich klasach bonitacji, na których:

1. W rolniczo i gospodarczo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolną, traktowanej na podstawie przepisów szczególnych jako grunty rolne.
2. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie oraz modernizacji.
3. Tereny o niższej bonitacji mogą być przeznaczone na cele nierolnicze, jeżeli lokalizacja ma miejsce w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

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

### **12.1.Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

- 1/. Na terenie wsi Kokanin, przy granicy z miastem Kaliszem, na części dotychczasowych terenów upraw polowych i zabudowy zagrodowej, wprowadza się lokalizację składów, baz i urządzeń elektroenergetycznych – elektrowni wiatrowych.
- 2/. Nowe tereny obejmują działkę nr 166/1 o powierzchni 3,03 ha.
- 3/. Nowe tereny oznacza się symbolem PSB/EW.

### **12.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

- 1/. Na terenach oznaczonych symbolem PSB/EW ustala się lokalizację:
  - a) składów, magazynów i baz,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) zieleni urządzonej izolacyjnej,
  - d) obiektów administracyjnych i socjalnych,
  - e) miejsc postojowych.
- 2/. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów produkcyjnych,
  - b) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych.
- 3/. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej z uwzględnieniem indywidualnych zasad zagospodarowania terenów.
- 4/. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu PSB/EW nie powinien być niższy niż 25%.
- 5/. Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m – od poziomu terenu do poziomu okapu. Wskazane zróżnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.
- 6/. Wysokość elektrowni wiatrowych powinna być dostosowana do indywidualnych warunków wiatrowych na podstawie stosownych badań.

### **12.3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

- 1/. *W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*
- 2/. *Ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu, cieków wodnych i stawów.*
- 3/. *Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.*
- 4/. *Ścieki komunalne i przemysłowe po podczyszczeniu do wymaganych prawem paramentów należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.*
- 5/. *Nakazuje się wyposażenie placów postojowych i składowych w instalacje i urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych do gruntu.*
- 6/. *Ścieki opadowe i roztopowe z terenów wymienionych powyżej, po podczyszczeniu w separatorach należy odprowadzać kanalizacją do rowu po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego.*
- 7/. *Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.*
- 8/. *Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, wiatrowa, geotermalna itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np biomasy, drewna itp) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.*
- 9/. *Ustala się obowiązek segregowania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywóz w sposób zorganizowany do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z ustawą o odpadach i Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.*
- 10/. *Ustala się obowiązek okresowego usuwania i wywozu przez specjalistyczne służby oleju transformatorowego z przekładni urządzeń wiatrowych i jego odzysk lub unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
- 11/. *Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.*
- 12/. *Ustala się, że lokalizacja elektrowni wiatrowych nie może spowodować przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska. W miejscach dostępnych dla ludności obowiązują dopuszczalne poziomy promieniowania elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych. Na terenach podlegających ochronie akustycznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.*

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

- 1/. Teren opracowania nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.
- 2/. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym urząd konserwatorski.


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

- 1/. Istniejący układ dróg gminnych powinien podlegać modernizacji zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi gminy.
- 2/. Obsługa komunikacyjna terenu PSB/EW z drogi wewnętrznej stanowiącej przedłużenie ulicy Wrzesińskiej.
- 2/. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
- 3/. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.
- 4/. Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącym systemem gminnym.
- 5/. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 6/. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
- 7/. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z wiejskiej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 8/. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i NN wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 5,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN) i 3,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii NN), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
- 9/. Rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcami tych sieci.

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

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **12.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- 

**12.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

**12.9. 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**

- 1/. Ustala się konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszą zmianą studium.

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

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- 2/. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymaga uzyskania stosownego zezwolenia zgodnie z odrębnymi przepisami.

**12.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

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

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

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

**12.13. 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.**

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

#### **12.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

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

#### **12.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

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

#### **12.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

1. Wszelkie obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy zgłosić do Szeffostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. – Wydziału Lotniskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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. Pierwsza zmiana studium nastąpiła w 2005 roku i przyjęta została przez Radę Gminy Żelazków Uchwałą Nr XXXIII/194/05 w dniu 16 września..

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie Uchwały nr IX/55/07 Rady Gminy Żelazków z dnia 12 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków”.

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

- 1/ ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 2/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- 3/ ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Zakres zmiany studium określono w uchwale nr IX/55/07 Rady Gminy Żelazków z dnia 12 czerwca 2007 roku.

W § 1 Rada Gminy Żelazków przyjęła przedstawioną przez Wójta Gminy Żelazków ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą stwierdzenie zasadności dokonania zmiany studium w związku z nieaktualnym przeznaczeniem terenu obejmującego działkę nr 166/1 położoną w miejscowości Kokanin.

W § 2 Rada Gminy Żelazków określiła przeznaczenie wyżej wymienionej działki pod urządzenia elektroenergetyczne- elektrownie wiatrowe oraz składy i bazy.

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 2012 r.**

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

#### **13.1.Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

1/. Na terenie miejscowości Biernatki w obrębie geodezyjnym Florentyna wprowadza się tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług.

2/. Nowe tereny obejmują działkę nr 31/6 o powierzchni 3,03 ha.

3/. Nowe tereny oznacza się symbolem **MN/U**.

#### **13.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

1/. Na terenach oznaczonych symbolem MN/U ustala się lokalizację:

- a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- c) Zabudowy usługowej,
- d) Istniejącej zabudowy zagrodowej,
- e) Zieleni izolacyjnej,
- f) Dróg publicznych dojazdowych.

2/. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:



- a) Lokalizacji obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

3/. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej z uwzględnieniem indywidualnych zasad zagospodarowania terenów.

4/. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MN/U nie powinien być niższy niż 30%.

5/. Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m – od poziomu terenu do poziomu okapu. Wskazane zróżnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.

### **13.3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

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

2/. Ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu, cieków wodnych i stawów.

3/. Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urzędzeń, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

4/. Ścieki komunalne po podczyszczeniu do wymaganych prawem paramentów należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

5/. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6/. Projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową.

7/. Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.

8/. Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, wiatrowa, geotermalna itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np biomasy, drewna itp) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.

9/. Ustala się obowiązek segregowania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywóz w sposób zorganizowany do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z ustawą o odpadach.

### **13.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i**

### **zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1/. Teren opracowania nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.
- 2/. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym urząd konserwatorski.

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

- 1/. Istniejący układ dróg gminnych powinien podlegać modernizacji zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi gminy.
- 2/. Obsługa komunikacyjna terenu MN/U z drogi gminnej oraz poprzez drogi wewnętrzne.
- 2/. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
- 3/. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.
- 4/. Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącym systemem gminnym.
- 5/. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 6/. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
- 7/. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z wiejskiej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 8/. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nn wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 3,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii nn), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
- 9/. Rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcami tych sieci.
- 10/. W poszczególnych terenach, na obszarze całej gminy, dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Na terenie objętym zmianą studium wyznacza się obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenów przestrzeni publicznych.

### **13.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**13.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

**13.9. 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**

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

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

1. Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

**13.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

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

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

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

**13.13. 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.**

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

**13.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

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

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

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

**13.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

1. Wszelkie obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. – Wydziału Lotniskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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.

Pierwsza zmiana studium nastąpiła w 2005 roku i przyjęta została przez Radę Gminy Żelazków Uchwałą Nr XXXIII/194/05 w dniu 16 września.

Druga zmiana studium nastąpiła w 2009 roku i przyjęta została przez Radę Gminy Żelazków Uchwałą Nr XXXIX/200/09 w dniu 13 listopada.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie Uchwały nr XIII/74/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków”.

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

1/ ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN-  
NEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST STUDIUM

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. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Zakres zmiany studium określono w uchwale nr XIII/74/11 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 października 2011 roku.

W § 1 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w miejscowości Biernatki obręb geodezyjny Florentyna działki nr 31/6.

2. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnić należy wymogi i kryteria art. 9 ust. 2; art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.**

## PROJEKT ZMIANY 2014

(wprowadzona Uchwałą Nr LII/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działki nr 135, obręb Florentyna, gmina Żelazków)

### UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:

#### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem we wsi Florentyna położony jest na południe od miasta Żelazków. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny nieurządzone, niezabudowane. W jednej części działki nr 135 obręb Florentyna znajduje się dom wolnostojący, jednorodzinny. Przez przedmiotowy obszar nie przebiegają linie elektroenergetyczne.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” ustalony rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni”, Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91 poz. 161.

W niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem znajduje się gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 wraz ze strefą kontrolowaną oraz trasa nowo budowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 Gustorzyn-Odolanów..

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 rozwoju rolnictwa objęte zakazem realizacji inwestycji niezwiązanych z rolnictwem; są to tereny upraw polowych na kompleksach gleb o najlepszych walorach uprawowych oraz tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych – wyłączone z zabudowy.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 3,88 ha.

#### 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

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

#### 3. Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” ustalonego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni”, 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.

Omawiane tereny to grunty orne klas bonitacyjnych RIVa - 1,87 ha, BRIVa - 0,16 ha, RIVb - 0,41 ha, RV - 1,29 ha, BRV-0,12 ha.

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

#### 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Terren zmiany Studium objęty jest zespołem stanowisk archeologicznych „Florentyna” o dużej wartości naukowo-badawczej i konserwatorskiej.

#### 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.

Tereny objęte zmianą Studium w większości nie są zamieszkane. Wyjątek stanowią gospodarstwa usytuowane we wsi Florentyna (skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Tereny zainwestowane są wyposażone w wodę i energię elektryczną.

**6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

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

**7. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.**

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, zostały przedstawione w części ogólnej uwarunkowań.

**8. Stan prawny gruntów.**

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

**9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie znajdują się grunty i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

**10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.**

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

**11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

**12. 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.

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

Gmina Żelazków posiada opracowane programy:

- Program Ochrony Środowiska dla gminy Żelazków.

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

**14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

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

**15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

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

**USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:**

**1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, oznaczonej symbolem M1, 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 rozwoju rolnictwa objęte zakazem realizacji inwestycji niezwiązanych z rolnictwem; są to tereny upraw polowych na kompleksach gleb o najlepszych walorach uprawowych oraz tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych – wyłączone z zabudowy.

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 3,88 ha.

Na terenie oznaczonym symbolem M1 w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 i wniosków właścicieli nieruchomości.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczony symbolem M1 ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej wraz z towarzyszącą zabudową usługową.

Zakłada się, że na terenach zabudowy jednorodzinnej powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż około 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, około 600m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, około 400m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące minimalnych powierzchni działek, 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, lecz nie wyżej niż 10,0 m.

Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie dużego udziału zieleni w powierzchni działek oraz dokonanie ustaleń dotyczącej właściwej formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej.

Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną oraz nawiązywać do znajdującego się w sąsiedztwie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Śwędryni w okolicach Kalisza”.

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

## **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, 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.

Należy w miarę możliwości zachowywać istniejącą zieleń wysoką i tak projektować inwestycje, aby z nią nie kolidowała.



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 alternatywnych źródeł energii.

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 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.

Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi. Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren zmiany Studium objęty jest zespołem stanowisk archeologicznych „Florentyna” o dużej wartości naukowo-badawczej i konserwatorskiej. W związku z powyższym ustala się konieczność wykonania prac archeologicznych, dokumentacyjno-zabezpieczających w trakcie realizacji budowlanych robót ziemnych, na które należy uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu, przed pozwoleniem na budowę.

#### **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 przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznych 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).

Ustala się zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników powierzchniowych i podziemnych.

Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, 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 przewiduje 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 przewiduje się z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem znajduje się gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 wraz ze strefą kontrolowaną oraz trasa nowo budowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 Gustorzyn-Odolanów. W zakresie sieci gazowych:

- zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej
- prowadzenie gazociągów w pasach drogowych
- dopuszcza się możliwość stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
- należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe
- należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowaniu u zagospodarowaniu;

#### 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.

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.
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.
8. **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz 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 400 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

**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.

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

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

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

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

**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.

**13. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**

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.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

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

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe.

**17. 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 Florentynie 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Żelazków

*Dariusz Wawrzyniak*

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LII/281/14  
Rady Gminy Żelazków  
z dnia 24 lipca 2014r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działki nr 135 obręb Florentyna, gmina Żelazków**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) rozstrzyga się, co następuje:

**§1**

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 13 lutego 2014 r. do dnia 13 marca 2014r. Uwagi można było składać do dnia 4 kwietnia 2014 r.

**§2**

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działki nr 135 obręb Flornetyna, gmina Żelazków, w związku z czym Rada Gminy Żelazków nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczącą  
Rady Gminy Żelazków  
*Dariusz Kawczyński*