UCHWAŁA NR LXII/534/2024

RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/356/2022 Rady Gminy Żelazków z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującego teren działek nr 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami, zwaną dalej zmianą studium.

§ 2. Zmiana studium dotyczy terenu obejmującego działki 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków. Granice obszaru objętego zmianą Studium przedstawiono na rysunkach stanowiącym załączniki graficzne, do niniejszej uchwały, będących jej integralną częścią.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst studium pt.: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. wielkopolskie”;
2) załącznik nr 2a – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Instrumenty Polityki Rozwoju Przestrzennego”;
3) załącznik nr 2b – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
4) załącznik nr 2c – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego”;
5) załącznik nr 2d – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków woj. Wielkopolskie – Kwalifikacja Terenów Dla Funkcji Nierolniczych”;
6) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej;
7) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, plik elektroniczny.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

/-/ Józef Leśny

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXII/534/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW

TEKST JEDNOLITY

ZESPÓL AUTORSKI STUDIUM I ZMIANY STUDIUM W 2005 R.
mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski - główny projektant rngr inż. arch. Adam Gogolewski
mgr inż. arch. Tomasz Gorzelany

ZESPÓŁ A U TORSKI ZMIAN Y S WDIUM W 2009 R.
mgr inż. arch. Adam Gogolewski - główny projektant
mgr Jadwiga Koryńska
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska - Domagała

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2013 R.
mgr inż. arch. Janusz Wypych - główny projektant mgr inż. Dorota Wołowiec mgr inż. Agnieszka Wypych inż. arch. Michał Wypych

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2013 R.
mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski - główny projektant mgr Jadwiga Koryńska

***ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY S TUDIUM W 2014** R. mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski - główny projektant mgr Jadwiga Koryńska*

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2014 R.
mgr inż. arch. Ewa Mieloch-Stojczyk - główny projektant
mgr Joanna Siergiej
mgr inż. arch. Iwona Mieloch
mgr inż. arch. Wojciech Blaszak

***ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2014** R.*
mgr inż. arch. Adam Gogolewski - główny projektant
mgr Jadwiga Koryńska mgr inż. Hanna Zalewska

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2017R.*
mgr inż. arch. Wojciech Blaszak- główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk
mgr Joanna Siergiej
mgr inż. Izabela Czeszyńska
mgr inż. Ewa Łoda
**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 920/18 z dnia 13 grudnia 2018r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2019R.*
mgr inż. arch. Wojciech Blaszak- główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk
mgr inż. Izabela Czeszyńska
**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 1964/20 z dnia 27 maja 2021 r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W2019R.
mgr inż. arch. Wojciech Blaszak- główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk
mgr Joanna Siergiej

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2020 R.
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak- główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk
mgr inż. Justyna Karolczak

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2022 R.
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak- główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk
mgr inż. Justyna Karolczak-Bąk

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2023 R.
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk – główny projektant
mgr inż. Justyna Karolczak-Bąk

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM W 2024 R.
mgr inż. arch. Ewa Mieloch- Stojczyk – główny projektant
mgr inż. Justyna Karolczak-Bąk

ŻELAZKÓW 2024 ROK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/51/99 RADY GMINNEJ W ŻELAZKOWIE Z DNIA 30 kwietnia 1999 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIII/194/05
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2005 ROKU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW

T E K S T S T U D I U M

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski - główny projektant
mgr inż. arch. Adam Gogolewski
mgr inż. arch. Tomasz Gorzelany

KALISZ 1999 ROK

Spis treści

1. Cel opracowania studium ... 14
2. Zakres działania studium ... 14
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 15
3. Układ i zawartość studium ... 15
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 15
4. Uwarunkowania zewnętrzne ... 16
4.1 Uwarunkowania wynikające z pozycji gminy w regionie ... 16
4.2 Uwarunkowania przyrodnicze ... 16
4.3 Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa ... 17
4.4 Funkcje gminy ... 19
4.5 Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych ... 19
5. Uwarunkowania wewnętrzne ... 20
5.1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wynikające ze stanu Środowiska przyrodniczego, jego walorów i zagrożeń ... 20
5.1.1. Klimat i stan atmosfery ziemskiej ... 20
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 21
5.1.2 Użytkowanie wód powierzchniowych i podziemnych ... 21
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 22
5.1.3 Morfologia terenu i użytkowanie zasobów gleb chronionych ... 23
5.1.4 Występowanie potencjalnych zasobów surowców naturalnych ... 23
5.1.5 Świat roślinny i zwierzęcy. ... 23
5.1.6 Gospodarka odpadami. ... 24
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 25
5.1.7 Obszary chronione ... 25
5.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej ... 26
5.3 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu ... 26
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 27
5.3.1 Obszary niezmienionej funkcji ... 27
5.3.2 Obszary podlegające przekształceniom ... 27
5.3.3 Obszary wskazane do zainwestowania ... 28
5.4 Uwarunkowania wynikające z faktu występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych ... 28
5.5 Uwarunkowania wynikające z własności gruntów ... 34
5.6 Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców ... 35
5.6.1 Stan środowiska przyrodniczego ... 35
5.6.2 Dostępność mieszkań oraz zakres ich wyposażenia ... 36
5.6.3 Dostępność do usług ... 36
5.6.4 Dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia ... 37
5.7 Uwarunkowania wynikające z rozwoju infrastruktury technicznej ... 38
5.7.1 Transport i komunikacja ... 38
ZMIANA STUDIUM - 2005 R ... 39
5.7.2 Użytkowanie energii elektrycznej ... 39
5.7.3 Użytkowanie gazu ... 40
5.7.4 Użytkowanie wody pitnej i odprowadzanie ścieków ... 40
ZMIANA STUDIUM - 2005 R ... 41
5.7.5 Dostępność usług pocztowych i telekomunikacyjnych ... 41
6. Synteza uwarunkowań rozwoju ... 41
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 42
7. Identyfikacja problemów ... 44
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. ... 46
8. Cele rozwoju gminy. ... 46
8.1 Cel nadrzędny ... 46

8.2 Cele cząstkowe 47
9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego 52
9.1 Obszary ekosystemów 52
9.2 Rolnicze przestrzenie produkcyjne 53
9.3 Obszary polifunkcjonalne 54
9.4 Obszary dla funkcji: mieszkalnictwo i usługi, głównie komercyjne 55
9.5 Obszary dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy. 55
9.6 Obszar dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka 56
9.7 Obszar dla funkcji sportu i rekreacji, bez prawa zabudowy. 57
9.8 Obszary zasobów dóbr kultury. 58
9.9 Obszary usług komunalnych 59
ZMIANA STUDIUM 59
9.10 Obszary komunikacji drogowej i kolejowej 60
9.11 Obszary infrastruktury technicznej 61
10. Strefy polityki przestrzennej. 61
10.1 Polityka ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego 61
10.1.1. Obszar chronionego krajobrazu 61
10.1.2. Ochrona terenów leśnych i zadrzewień oraz terenów dolesień 62
10.1.3. Ochrona wód otwartych 62
10.1.4. Ochrona wód podziemnych 63
ZMIANA STUDIUM - 2005 r. 63
10.1.5. ochrona gleb 64
10.1.6. Eksploatacja surowców i rekultywacja gruntów. 64
10.1.7. Ochrona środowiska atmosferycznego i ochrona przed hałasem 65
10.1.8. Gospodarka odpadami. 65
ZMIANA STUDIUM - 2005 R 66
10.1.9. Promocja walorów środowiska przyrodniczego 66
10.2 Polityka ochrony i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego 67
10.3 Polityka kształtowania struktur przestrzennych 68
10.3.1 Instrumentalizacja polityki w zakresie ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy. 68
10.3.2 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych 68
10.3.3 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludności 68
10.3.4 Instrumentalizacja polityki w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji 69
10.4 Polityka rozwoju funkcjonalno -przestrzennego gminy. 69
10.4.1 Obszary dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania 69
10.4.2 Zasady rozwiązywania lokalnych konfliktów 70
11. Zasady gospodarki przestrzennej. 70
11.1 Tereny zainwestowane 70
11.2 Tereny wymagające przekształceń 70
11.3 Rejony potencjalnych inwestycji 70
11.3.1 Tereny koncentracji mieszkalnictwa 71
11.3.2 Tereny koncentracji zabudowy o funkcjach usługowych 71
11.3.3 Tereny koncentracji produkcji przemysłowej, drobnej wytwórczości, składów hurtowych i baz 71
11.3.4 Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym tereny o ograniczonym prawie zabudowy. 71
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 .....
12.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. .....

12.3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska ijego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. .....
12.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....
12.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. .....
12.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....
12.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą 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 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej
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
12.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
12.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
12.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, 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
12.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
12.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
12.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
12.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków

ZMIANA STUDIUM - 2013 R. (Biernatka dz. nr ewid. 31/6)

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.
13.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
13.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
13.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
13.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
13.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
13.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą 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 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.
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
13.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
13.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
13.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, 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.
13.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
13.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
13.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
13.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

ZMIANA STUDIUM - 2013 r. - (Wojciechówka, działki nr ewid. 58/10)

14 **UWARUNKOWANIA**
14.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
14.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
14.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
14.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
14.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
14.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.
14.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
14.8 Stan prawny gruntów.
14.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
14.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
14.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
14.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
14.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
14.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
14.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

15. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

15.1 Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

15.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

15.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

15.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
15.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej.
15.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
15.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
15.8. 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 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.
15.9. 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
15.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
15.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
15.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
15.13. 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.
15.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
15.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
15.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
15.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

ZMIANA STUDIUM - 2014 r. - (Wojciechówka, działki nr ewid. 55/5)

16 UWARUNKOWANIA
16..1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
16.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
16.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
16.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
16.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
16.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.
16.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
16.8 Stan prawny gruntów.
16.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
16.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
16.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
16.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
16.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
16.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

17. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

17.1 Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

17.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

17.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

17.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

17.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

17.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

17.8. 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 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

17.9. 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

17.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

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

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

17.13. 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.

17.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

17.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

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

ZMIANA STUDIUM 2014 (Florentyna działka nr 135)

18 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STUDIUM: ZMIANY

18.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

18.2 Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

18.3 Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiksa, przyrody i kulturowego. 18.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. wielkości i krajobrazu

18.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.

18.6 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

18.7 Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

18.8 Stan prawny gruntów.

18.9 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

18.10 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
18.11 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
18.12 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
18.17 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
18.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. 18.17 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

19. **USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:**
19.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.
19.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
19.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
19.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
19.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
19.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
19.7 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.
19.8 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^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.
19.9 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
19.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
19.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
19.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. 19.17 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 117, poz. 117, poz. 984 i Nr 173, poz. 1271).
19.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
19.17 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
19.16 Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.
19.17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

ZMIANA STUDIUM - 2014 r. (Dębe działki nr 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10)

20 UWARUNKOWANIA
20..1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
20.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

20.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
20.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
20.5 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
20.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.
20.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
20.8 Stan prawny gruntów.
20.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
20.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
20.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
20.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
20.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
20.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
20.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

21. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

21.1 Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

21.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

21.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

21.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
21.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
21.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
21.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
21.8. 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 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.
21.9. 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
21.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
21.11. Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
21.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
21.21. 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.
21.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
21.21. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
21.16. Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

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

ZMIANA STUDIUM 2017 (Kokanin, działki nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz część działek nr 160/10, 165/2)*

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

22. UWARUNKOWANIA

22.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
22.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
22.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
22.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
22.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.
22.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
22.7. Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.
22.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
22.9. Stan prawny gruntów.
22.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
22.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
22.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
22.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
22.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
22.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
22.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

23.1. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
23.2. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
23.3. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
23.4. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
23.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
23.6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
23.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
23.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
23.9. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
23.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
23.11. Ustalenia dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
23.12. Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
23.13. Ustalenia dotyczące pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).
23.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
23.15. Ustalenia dotyczące obszarów zdegradowanych.
23.16. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
23.17. Ustalenia dotyczące innych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
23.18. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

ZMIANA STUDIUM 2019 (Kokanin, działki nr 294/1, 294/2 oraz część działek nr 297/17, 297/30 i 298)*
**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 1964/20 z dnia 27 maja 2021 r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

24. *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM*

24.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
24.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
24.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
24.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
24.5 Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.
24.6 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
24.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
24.8 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
24.9 Stan prawny gruntów.
24.10 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
24.11 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
24.12 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
24.13 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
24.14 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
24.15 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
24.16 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

25. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAHOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM

25.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
25.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
25.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

25.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
25.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
25.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
25.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
25.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
25.9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
25.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
25.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
25.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
25.13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).
25.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
25.15 Obszary zdegradowane.
25.16 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
25.17 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
25.18 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

ZMIANA STUDIUM 2019 (Dębe, działki nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1)

26. *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM*

26.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
26.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
26.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
26.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
26.5 Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.
26.6 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
26.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
26.8 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
26.9 Stan prawny gruntów.
26.10 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
26.11 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
26.12 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
26.13 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
26.14 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
26.15 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
26.16 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

27. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAHOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM

27.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
27.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
27.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
27.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
27.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
27.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
27.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
27.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
27.9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
27.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
27.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
27.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
27.13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).
27.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
27.15 Obszary zdegradowane.
27.16 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
27.17 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
27.18 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

ZMIANA STUDIUM 2020 (Kolonia Skarszewek, działka nr 13/14)

28. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM

28.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
28.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
28.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
28.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
28.5. Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.
28.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
28.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
28.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
28.9. Stan prawny gruntów.
28.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
28.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

28.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
28.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
28.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
28.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
28.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

29. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAHOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM

29.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
29.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
29.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
29.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
29.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
29.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
29.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
29.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
29.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
29.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
29.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
29.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
29.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).
29.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
29.15. Obszary zdegradowane.
29.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
29.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
29.18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

ZMIANA STUDIUM 2020 (Kolonia Skarszewek, działka nr 13/14)

30. *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM*

30.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
30.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
30.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
30.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
30.5 Audyt krajobrazowy – wnioski, rekomendacje oraz granice krajobrazów priorytetowych.

30.6 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
30.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
30.8 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
30.9 Stan prawny gruntów.
30.10 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
30.11 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
30.12 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
30.13 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
30.14 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
30.15 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
30.16 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

31. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAHOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM

31.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
31.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
31.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
31.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
31.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
31.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
31.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
31.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
31.9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
31.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
31.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
31.12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
31.13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).
31.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
31.15 Obszary zdegradowane.
31.16 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
31.17 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
31.18 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415) miejscowe plany obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy tracą moc po upływie 5 lat tj. z końcem 1999 roku.

Przed utratą mocy planów rada gminy jest obowiązana do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Doceniając potrzebę dostosowania opracowań planistycznych do wymogów ustawy, oraz w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w dniu 17 października 1997 roku Rada Gminy Żelazków podjęła uchwałę nr XXIX/203/97 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Gmina posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków" zatwierdzone uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym określa politykę przestrzenną Gminy. Uchwałą nr XXIII/122/04 z dnia 15 września 2004 roku Rada Gminy Żelazków uchwaliła przystąpienie do 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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492),

2/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Tryb i zakres sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa § 8 ust.1 - 3 wyżej wymienionego rozporządzenia. Zgodnie z tymi przepisami zmiana studium zawiera ustalenia dotyczące wprowadzonych zmian, stanowiące uzupełnienie ustaleń dotychczas obowiązującego studium.

Zakres zmiany studium określono w uchwale nr XXIII/122/04 Rady Gminy Żelazków z dnia 15 września 2004 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 działki nr 334, 335 i 336 położone w miejscowości Żelazków. W § 2 Rada Gminy Żelazków określiła przeznaczenie wyżej wymienionych działek pod zagospodarowanie dla elektrociepłowni na biomasę i zakład utylizacji odpadów.

Ustalenia wprowadzone zmianą studium zatytułowano „ZMIANA STUDIUM - 2005 r." a tekst tych ustaleń wpisano pogrubioną czcionką. Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium (uchwalonego 30 kwietnia 1999 roku) stanowią tekst jednolity.

ZMIANA STUDIUM - 2009 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2009 roku, obejmującej działkę o nr ewid. 166/1 w miejscowości Kokanin - zapisano w poz. 12.

ZMIANY STUDIUM-2013 r.

Rada Gminy Żelazków dnia 27 października 2011 roku podjęła uchwałę Nr XI11/74/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.
Gmina posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków" zatwierdzone uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazko-wie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym określa politykę przestrzenną Gminy. Tryb i zakres sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa § 8 ust. 1 - 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z tymi prze pisami zmiana studium zawiera ustalenia dotyczące wprowadzonych zmian, stanowiące uzupełnienie ustaleń dotychczas obowiązującego studium.
Zakres zmiany określono w uchwale podjętej przez Radę Gminy (dnia 27 października 2011 roku podjęła uchwałę Nr XIII/74/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków), a która dotyczy działki nr 31/6 w obrębie geodezyjnym Florentyna w miejscowości Biematki.
Ustalenia wprowadzone zmianą studium zatytułowano „ZMIANA STUDIUM - 2013 r." a tekst tych ustaleń wpisano kursywą i umieszczono w ramce na szarym tle. Ustalenia zmiany studium w poz.13 i ustalenia studium (uchwalonego 30 kwietnia 1999 roku) stanowią tekst jednolity.

ZMIANY STUDIUM - 2013 r.

Ustalenia kolejnej zmiany studium opracowanej w 2013 roku, obejmującej działki o nr ewid. 58/10 i 58/11 w miejscowości Wojciechówka - zapisano w poz. 14 i 15.

ZMIANY STUDIUM - 2014 r.

Ustalenia kolejnej zmiany studium opracowanej w 2013 roku, obejmującej działkę o nr ewid. 55/5 w miejscowości Wojciechówka - zapisano w poz. 16 i 17.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2014 roku, obejmującej działkę o nr ewid. 135 w miejscowości Florentyna - zapisano w poz. 18 i 19.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2014 roku, obejmującej działki o nr ewid.31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 w miejscowości Dębe - zapisano w poz. 20 i 21.

ZMIANY STUDIUM- 2017 r.*

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

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2017 roku, obejmującej działki o nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin- zapisano w poz. 22 i 23.

ZMIANA STUDIUM- 2019 r.*

**Wyrokiem WSA Sygn. akt IV SA/Po 1964/21 z dnia 27 maja 2021 r. stwierdzono, że zmiana została wydana z naruszeniem prawa i straciła moc prawną z dniem orzeczenia.*

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2019 roku, *obejmującej teren działek nr 294/1, 294/2 obręb geodezyjny Kokanin oraz części działek nr 297/17, 297/30 i 298 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 24 i 25.

ZMIANA STUDIUM- 2019 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2019 roku, *obejmującej teren działek nr 78/4, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 398/1 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 24 i 25.

ZMIANA STUDIUM- 2020 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2020 roku, *obejmującej teren działki nr 13/14 obręb geodezyjny Kolonia Skarszewek, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 28 i 29.

ZMIANA STUDIUM- 2022 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2022 roku, *obejmującej fragment obrębu geodezyjnego Kokanin, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 30 i 31.

ZMIANA STUDIUM- 2023 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2023 roku, *obejmującej teren działki 3/3 obręb geodezyjny Dębe, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 32 i 33.

ZMIANA STUDIUM- 2024 r.

Ustalenia zmiany studium opracowanej w 2024 roku, *obejmującej teren działek nr 223/3, 223/8, obręb Kokanin, gmina Żelazków* - zapisano w poz. 34 i 35.

1. Cel opracowania studium

Celem niniejszego opracowania jest określenie polityki przestrzennej gminy Żelazków z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, kierunków polityki przestrzennej państwa, a także określenie zasad i trybu rozwiązywania lokalnych konfliktów.

2. Zakres działania studium

W ujęciu terytorialnym.

Opracowane studium w zasadzie dotyczy obszaru gminy Żelazków w granicach administracyjnych.

W ujęciu przedmiotowym.

1. Określa obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych.
2. Określa lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego, oraz zagrożenia środowiskowe.
3. Określa obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy.
4. Określa obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.
5. Określa obszary przydatne pod zabudowę ze wskazaniem terenów przeznaczonych do objęcia zorganizowaną formą działalności inwestycyjnej.
6. Określa kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.
7. Określa obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.
8. Określa obszary przewidywanych do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

W ujęciu kompetencyjnym

Niniejsze studium nie jest przepisem gminnym w związku, z czym nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego. Nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wiąże natomiast organy miasta przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Jest aktem kierownictwa wewnętrznego. Podejmowane uchwały w sprawie planów miejscowych nie powinny w swych ustaleniach naruszać przyjętych ustaleń studium.

Wyjątek stanowi część zawierająca ustalenia dyrektywne, mówiące o obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla terenu z określonym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową na potrzeby wspólnoty samorządowej, różnym od dotychczasowego. W tej części studium przyjmuje charakter prawa powszechnie obowiązującego. Będzie w tym przypadku rodziło skutki prawne po stronie posiadaczy gruntów i inwestorów ubiegających się o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ujęciu czasowym.

W studium nie precyzuje się terminu jego ważności, uznając zasadę koniecznej, ciągłej jego weryfikacji w warunkach dokonujących się przemian. Zmiana uwarunkowań powinna skutkować zmianą studium, tak, aby było ono zawsze aktualną podstawą prac planistycznych.

W toku opracowywania studium nastąpił nowy podział administracyjny Kraju. W wyniku wprowadzonych zmian gmina do końca 1998 roku stanowiła część województwa kaliskiego z Kaliszem jako miastem wojewódzkim. Od 1 stycznia 1999 roku znajduje się w granicach powiatu kaliskiego, wchodzącego w skład nowego województwa wielkopolskiego z Poznaniem jako miastem wojewódzkim.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

1. W ujęciu terytorialnym.

Zmiana studium dotyczy terenu obejmującego działki nr 334, 335 i 336 położone w miejscowości Żelazków.

2. W ujęciu przedmiotowym.

Określa kierunek rozwoju gospodarki odpadami:
1/wytwarzanymi na terenie Gminy Żelazków, 2/
wytwarzanymi poza terenem gminy.

3. Układ i zawartość studium

Integralną częścią studium są:

1/ niniejszy tekst,

2/ następujące wielobarwne plansze, sporządzone na mapach w skali 1:25 000, zatytułowane:

- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW - INSTRUMENTY POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - PLANSZA NR 2a
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PLANSZA NR2b
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - PLANSZA NR 2C
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW - KWALIFIKACJA TERENÓW DLA FUNKCJI NIEROLNICZYCH - PLANSZA NR 2d

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Na planszy KWALIFIKACJA TERENÓW DLA FUNKCJI NIEROLNICZYCH - PLANSZA NR 2d wniesiono graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU 4.

Uwarunkowania zewnętrzne

4.1 Uwarunkowania wynikające z pozycji gminy w regionie

Dominującą i dotąd najważniejszą funkcją gminy jest rolnictwo. Gmina zajmuje wysoką pozycję w województwie pod względem produkcji rolniczej. Graniczy z miastem Kaliszem, z którym posiada dogodne połączenia drogowe. Droga krajowa nr 25 Konin - Kalisz - Ostrów Wlkp. i droga wojewódzka nr 470 Kościelec - Kalisz służą przede wszystkim tranzytowemu ruchowi samochodowemu i są źródłem rosnącej uciążliwości.

W strefie bezpośredniego potencjalnego oddziaływania miasta Kalisza (do końca 1998 roku o randze regionalnego ośrodka aktywności gospodarczej) znajdują się wsie położone w południowej części gminy. Już obecnie na terenach obsługiwanych przez w.w. drogi, w strefie przygranicznej z miastem, zachodzą zmiany w użytkowaniu gruntów i budynków, świadczące o faktycznych ciążeniach występujących na tych terenach. Nowe funkcje pojawiające się na tych terenach nie są wyłącznie funkcjami związanymi z rolnictwem.

Z Kaliszem i terenami ościennych gmina jest powiązana sieciami infrastruktury technicznej. Przez teren gminy przebiegają dwie przesyłowe linie elektroenergetyczne i jedna gazowa. Magistrala gazowa jest jednocześnie źródłem zasilania części terenów gminy.

Wszystkie jednostki osadnicze położone na obszarze gminy wykazują ciążenia do m. Kalisza -jako ośrodka o mocno rozbudowanej infrastrukturze społecznej.

Pozycję gminy w gospodarce rolnej, położenie w stosunku do m. Kalisza, usytuowanie w układzie komunikacji drogowej a także linie przesyłowe elektroenergetyczne i magistralne gazociągi, można zaliczyć do uwarunkowań inspirujących, choć nie pozbawionych zagrożeń.

Do zagrożeń należy zaliczyć wspomnianą już rosnącą uciążliwość samochodowego ruchu tranzytowego w sytuacji niedoboru środków finansowych potrzebnych do rozwiązania problemów z tym związanych.

4.2 Uwarunkowania przyrodnicze

Stan środowiska przyrodniczego ma decydujący wpływ na kształtowanie warunków życia. Dla pomyślnego rozwoju gminy, zgodnego z oczekiwaniami jej mieszkańców i podmiotów gospodarczych, koniecznym jest zdefiniowanie i uwzględnienie przy podejmowaniu decyzji uwarunkowań zewnętrznymi, wynikającymi ze struktur przyrodniczych. Najważniejsze z nich to niżej wyszczególnione.

1. Krajobraz chroniony „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" stanowiący część większego obszaru krajobrazu chronionego obejmującego części terenów gmin: Opatówek, Koźminek i Ceków-Kolonia.

Na tym obszarze gospodarka przestrzenna musi respektować ograniczenia ustanowione rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia krajobrazu chronionego „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" (Nr 68 z dnia 22.12.91 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).

2. Przez gminę przepływają rzeki: Swędrnia i jej dopływ Bawół. Źródła obu rzek znajdują się poza granicami gminy, rz. Swędrnia wpada do rz. Prosny na terenie miasta Kalisza. Doliny obu rzek wraz z dolinami ich bezimiennych dopływów stanowią ele menty ciągów ekologicznych przebiegających przez tereny sąsiednich gmin. Dolina rz. Swędrni stanowi korytarz wysokiej aktywności przyrodniczej.

Użytkowanie tych elementów środowiska przyrodniczego musi być podporządkowane wartości nadrzędnej, którą jest ochrona. Jednak ochrona ta nie może sprowadzać się wyłącznie do działania zachowawczego, najczęściej wyrażającego się wprowadzeniem zakazu zabudowy dolin rzecznych. Tak w obecnym stanie (wysoki poziom zanieczyszczenia obu rzek, czy wymagające uregulowania stosunki gruntowo-wodne łąk w dolinach rzek) jak i w przyszłości koniecznością są, obok ochronnych, czynne działania konserwatorskie. Owe czynne działania powinny obejmować między innymi stałe zabiegi biologiczne i techniczne.

Problem doprowadzenia stanu sanitarnego obu rzek do poziomu odpowiadającego I klasie czystości (w przypadku podjęcia decyzji budowy zbiornika wodnego o funkcjach: retencyjnej i rekreacyjnej) jest problemem, którego rozwiązanie nie jest możliwe bez współdziałania z samorządami gmin: Stawiszyn, Ceków-Kolonia i Opatówek.

3. W północnej części gminy znajdują się największe pod względem zajmowanej powierzchni lasy. Stanowią one część dużych kompleksów leśnych porastających tereny gminy Stawiszyn i Mycielin. Część tych kompleksów leśnych posiada klasyfikację lasów ochronnych. Użytkowanie tych elementów środowiska przyrodniczego również musi być podporządkowane wartości nadrzędnej, którajest ochrona.

4. Analizując zewnętrzne uwarunkowania należy wskazać na funkcje, jakie będzie spełniać zbiornik „Nędzerzew" na rz. Swędrni dla środowiska przyrodniczego. Wzmocni on system, pełniąc funkcje ekologiczne takie jak wyrównywanie przepływów, zapewnienie odpowiedniego przepływu biologicznego, poprawa stanu jakości wody.

4.3 Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa

Z celów polityki przestrzennej Państwa wynikają dla województwa następujące, ważniejsze uwarunkowania:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez:
1/ tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych nieprzemieszczalnych przestrzennie, najmniej kapitałochłonne wykorzystanie istniejącego majątku i zasobów pracy, 2/ kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, bez
barier i ograniczeń, 3/ kształtowanie warunków przestrzennych tworzących wartości mnożnikowe, korzystne
procesy kumulacyjne, 4/ kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania,

5/ dostosowanie struktur przestrzennych do rodzaju eksploatowanych zasobów i przeciwdziałanie dewaloryzacji lub zniszczeniu innych zasobów,
6/ tworzenie warunków przestrzenno-funkcjonalnych minimalizujących transportochłonność (pośrednio także energochłonność) gospodarowania,
7/ oszczędne użytkowanie przestrzeni.

2. Kształtowanie racjonalnych (społecznie akceptowalnych i efektywnych eko nomicznie) relacji ośrodków zamieszkania pracy-rekreacji, usług-władzy poprzez:
1/ proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do popytu ekonomicznego na miejsca pracy i pojemności osiedleńczej układów osadniczych, 2/ racjonalne relacje funkcjonalno-przestrzenne między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług, władzy, 3/ akceptowalny społecznie techniczno-przestrzenny standard środowiska człowieka, niezależnie od zróżnicowanych przestrzennie warunków.

3. Kształtowanie struktur przestrzennych kreujących nowe jakościowo potrzeby społeczne oraz ich stopniową egalitaryzację poprzez:
1/ policentryczne struktury ośrodków zurbanizowanych zdolnych do tworzenia wielodyscyplinarnych środowisk kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, przedsiębiorczości i inowacji, kreujących nowe wartości społeczne i oddziaływanie innowacyjne na otoczenie,
2/ tworzenie warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających społeczeństwu ruchliwość przestrzenną i wielość wyboru wartości i urzeczywistnienie szans.

4. Kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewaloryzację środowiska przyrodniczego, tworzących warunki funkcjonalno-przestrzenne umożliwiające aktywną ochronę jego wartości, prowadzących do realizacji ekorozwoju poprzez:
1/ zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego,
2/ zgodność poziomu i intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska i jego odpornością na zniszczenia,
3/ eksponowanie wartości krajobrazowych środowiska i ich harmonizowanie z zagospodarowaniem,
4/ tworzenie warunków przestrzennych zapewniających ścisłą ochronę unikatowych wartości środowiska.

5. Kształtowanie struktur przestrzennych umożliwiających ochronę przestrzeni kulturowej przed zniszczeniem lub dewaloryzacją oraz udostępnienie jej społeczeństwu poprzez:
1/ przestrzenne oddalenie trwałych źródeł dewaloryzacji od obiektów dziedzictwa kulturowego,
2/ dostępność komunikacyjna przestrzeni historycznej w sposób eksponujący jej najwyższe wartości i walory oraz przeciwdziałający jej degradacji,
3/ wkomponowanie obiektów dziedzictwa kulturowego narodu we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne,

powiązanie funkcjonalno-przestrzenne obiektów dziedzictwa kulturowego z krajobrazem naturalnym.

6. Kształtowanie struktur przestrzennych charakteryzujących się wzrostem walorów obronnych, które zapewniałyby możliwie maksymalne bezpieczeństwo i ochronę ludności oraz niezawodność i ciągłość funkcjonowania państwa w warunkach wojennych, a także odznaczałyby się wysoką odpornością na skutki lokalnych awarii i klęsk żywiołowych poprzez: 1/ tworzenie warunków dla harmonijnego rozwoju sieci osadniczych, nie powiększanie dysproporcji w rozmieszczaniu ludności, preferencje dla struktur pasmowych, 2/ zwiększanie substytucyjności systemów infrastrukturalnych: komunikacyjnych, telekomunikacyjnych, energetycznych, wodnych, 3/ tworzenie systemów awaryjnych, 4/ tworzenie warunków umożliwiających zmniejszanie koncentracji w kształtowaniu ośrodków przemysłowych, administracyjnych, businessu, skupisk infrastruktury społecznej, itp., 5/ umacnianie regionalnej i lokalnej samowystarczalności gospodarczej, zwłaszcza żywnościowe, 6/ dążenie do zwiększenia lesistości kraju, kształtowanie bardziej odpornej, zbliżonej do naturalnej, struktury zalesień, 7/ tworzenie warunków dla ochrony i rozwoju terenów zielonych wewnątrz i wokół miast oraz odpowiednio zagospodarowanych terenów rekreacyjnych.

4.4 Funkcje gminy

Według podziału województwa kaliskiego (tzn. stanu obowiązującego do końca 1998 roku) na obszary funkcjonalne gmina znajduje się na „B - obszarze najwyższego zurbanizowania, preferowanym do rozwoju produkcji przemysłowej i rolniczej. Preferowane kierunki rozwoju funkcji: rozwój rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego". (kwalifikacja zawarta we „Wstępnej informacji o polityce przestrzennej państwa na terenie województwa kaliskiego").

Innymi ważnymi funkcjami, które powinny uzyskać stosowną wysoką rangę w programie rozwoju gminy są funkcje związane z wszelkimi formami sportu, rekreacji i turystyki. W obecnym stanie funkcje te mają znaczenie zaledwie marginalne.

4.5 Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

We „wstępnej informacji o polityce przestrzennej państwa na terenie województwa kaliskiego" zamieszczono następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, nie posiadające obecnie zabezpieczenia finansowego na ich realizację, ale zamieszczone w szeregu opracowań programowych a także we wnioskach do polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, zgłoszonych do naczelnych i centralnych władz.

1. Zwiększenie lesistości gminy zgodnie z ogłoszonym „Programem zwiększenia lesistości kraju".
2. Reelektryfikacja wsi.
3. Ochrona obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni".
4. Ochrona pomników przyrody.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego.
6. ... (zadanie dot. obejścia drogowego m. Kalisza - nieaktualne)
7. realizacja zbiornika retencyjnego „Nędzerzew" na rz. Swędrni.

5. Uwarunkowania wewnętrzne

5.1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wynikające ze stanu Środowiska przyrodniczego, jego walorów i zagrożeń

Jakość środowiska przyrodniczego ma decydujący wpływ na warunki życia. Gmina pojmowana jako ekosystem jest źródłem konfliktów zachodzących pomiędzy obszarami pasywnymi ekologicznie, a obszarami aktywnymi ekologicznie.

W celu gospodarowania zasobami przyrody zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju, przyjętą przez Sejm RP w polityce ekologicznej państwa, dla osiągnięcia poprawy jakości życia (określa to deklaracja zawarta w Europejskiej karcie zagospodarowania i planowania przestrzennego) w studium zidentyfikowano najważniejsze uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, jego walorów i zagrożeń.

5.1.1. Klimat i stan atmosfery ziemskiej.

Atmosferę ziemską należy traktować jako pierwszy z podstawowych zasobów przyrody. Stan prawny upoważnia a często obliguje do zachowań proś rod owiskowych. Jednak ranga ochrony tego zasobu przyrody przed zanieczyszczeniem faktycznie nie jest obecnie należycie doceniana i prawdopodobnie nadal nie będzie. Taki stan faktyczny może się utrzymywać dopóty, dopóki zanieczyszczenie powietrza nie przekroczy (w drastycznym stopniu) dopuszczalnych norm.

Aktualnie w gminie istnieje dużo różnej wielkości źródeł emisji gazów, pyłów i in nych zanieczyszczeń szkodliwych dla atmosfery ziemskiej. Najliczniejszą grupę tworzą paleniska w zabudowie zagrodowej. Mniej liczną grupę, ale o okresowo dużej emisji zanieczyszczeń tworzą paleniska w zabudowie szklarniowej. Dużymi źródłami zanieczyszczeń są: wytwórnia mas bitumicznych we wsi Florentyna i składowisko odpadów we wsi Żelazków.

Źródłem emisji zanieczyszczeń jest także układ drogowy a w szczególności jego dwa elementy: droga krajowa Nr 25 Konin - Kalisz -Ostrów Wlkp. i droga wojewódzka Nr 470 Kościelec-Kalisz.

1.Obecność wytwórni jest kwestią czasu, w którym to powinna nastąpić likwidacja zakładu lub zmiana obecnej technologii na technologię eliminującą opisane zanieczyszczenia.

2.Problem składowiska odpadów wymaga szerszego przeanalizowania. Istnieją obecnie dwie technologie zagospodarowania odpadów komunalnych: tradycyjna (stosowana powszechnie) polegająca na magazynowaniu i nowa polegająca na przetwarzaniu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono kilka potencjalnych lokalizacji dla składowisk odpadów. Wyznaczone je na terenach otwartych, pozbawionych przyrodniczych elementów osłabiających uciążliwości takich składowisk. Innych, bardziej przydatnych, miejsc nie ma na terenie gminy.

Przy wyborze technologii zagospodarowania odpadów i lokalizacji urządzeń celowym będzie uwzględnienie dodatkowych uwarunkowań zaistniałych w związku z przygotowywaną obecnie realizacją składowiska odpadów w sąsiedniej gminie Ceków-Kolonia.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Umożliwia zbudowanie zakładu utylizacji odpadów, o którym mowa w poz.5.1.6. Taka inwestycja przyczyni się do rozwiązania problemu zagospodarowania odpadów komunalnych wytwarzanych na terenie Gminy Żelazków.

3.Uciążliwości ruchu samochodowego będą nadal towarzyszyły rozwojowi gospodarczemu. Problem sprowadza się do jednoczesnego stosowania właściwych rozwiązań przestrzennych, technicznych i organizacyjnych w celu zmniejszenia tych uciążliwości. Skuteczną ochronę powietrza i gruntów rolnych mogą zapewnić szpalery odpowiednio zaprojektowanej zieleni zlokalizowane wzdłuż dróg.

4.Obecnie działające podmioty gospodarcze nie przywiązują dużej wagi do potrzeby ochrony powietrza atmosferycznego. Najchętniej stosowanym opałem jest węgiel a sporadycznie np. w kotłowniach szklarni zużyte opony samochodowe.

Przewidywany rozwój przedsiębiorczości z nieodzownym rozwojem funkcji wytwórczych, przemysłowych, składowych itp. stwarza nowe potencjalne zagrożenia dla atmosfery ziemskiej. Jest to szczególnie ważny problem, ponieważ znaczna część terenów najbardziej przydatnych dla wyżej wymienionych funkcji znajduje się na obszarze krajobrazu chronionego, natomiast w całości znajdują się one w strefie przygranicznej z m. Kaliszem.

Okoliczności powyższe przemawiają za pilnym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianych terenów, który określi warunki zabudowy i zagospodarowania. Wśród warunków dotyczących ochrony atmosfery ziemskiej winny się znaleźć między innymi nakazy:

1. stosowania technologii małoodpadowych w produkcji, składowaniu i transporcie,
2. stosowania paliw niskoemisyjnych jak gaz, olej i energia elektryczna.

5.1.2 Użytkowanie wód powierzchniowych i podziemnych.

1. Teren gminy należy do zlewni rzeki Prosny i Warty. Sieć hydrograficzna jest słabo rozwinięta, zajmując poniżej 0,7% powierzchni terenu. Tworzą ją bezimienne rowy, cieki, rzeka Swędrnia i Bawół oraz sadzawki i niewielkie stawy.

Obie rzeki charakteryzują nierównomierne i niskie przepływy, co czyni je podatnymi na zanieczyszczenia. Ich obecny stan sanitarny jest oceniony jako pozaklasowy. Stan zachowania poszczególnych elementów sieci hydrograficznej jest bardzo różny. W ujęciu globalnym nie jest jednak zadowalający.

Gmina jest w pełni zwodociągowana. Powszechna dostępność wody pitnej przy braku kanalizacji i oczyszczalni ścieków sprzyja zanieczyszczaniu wód powierzchnio-

wych. Zatem ważnym, nie cierpiącym zwłoki, zadaniem dla gminy jest zbudowanie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Budowa kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-tłocznym z 5 oczyszczalniami i licznymi przepompowniami według koncepcji programowej z 1994 r. jest rozwiązaniem problemu wyłącznie z punktu widzenia ochrony przed zanieczyszczeniami wewnętrznymi gminy. Pozostanie problem zewnętrznych (gminy: Stawiszyn, Opatówek i Ceków-Kolonia) zanieczyszczeń obu rzek, którego rozwiązanie wymaga dodatkowych działań.

Nie należy przesądzać o realizacji zadania według posiadanej koncepcji programowej. Zbudowanie takiej kanalizacji może okazać się zamierzeniem najdroższym a ponadto podziała inspirująco na amatorów zabudowywania terenów położonych wzdłuż wszystkich dróg posiadających kanalizację, w myśl funkcjonującej już obecnie zasady: teren uzbrojony - trzeba go zabudować. Będzie to realnym zagrożeniem dla ochrony (ustawowej) gruntów o wysokiej wartości dla rolnictwa, które zajmują pokaźną część gminy (42% grunty rolne ki. II i III) i są jej największym bogactwem.

Celowym działaniem jest zlecenie specjalistom przeanalizowania pod względem ekonomicznym innych rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Rozwiązaniem alternatywnym może być budowa trzech odmiennych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków a mianowicie:

- zbiorczych kanalizacji odprowadzających ścieki do grupowych oczyszczalni ścieków, obsługujących tereny o zweryfikowanej (mniejszej) powierzchni tzn. kilku wsi położonych w południowej części gminy, - pojedynczych kolektorów odprowadzających ścieki do lokalnych oczyszczalni ścieków, obsługujących jedną względnie dwie wsi,
- indywidualnych mini-oczyszczalni lub bezodpływowych zbiorników opróżnianych przez wywożenie gromadzonych w nich ścieków do grupowych lub innych oczyszczalni.

2. Dalsze użytkowanie wód powierzchniowych musi faktycznie odpowiadać obowiązującym przepisom dotyczącym ochrony środowiska, bez względu na to, kiedy zostanie zbudowana kanalizacja ściekowa. W drodze kontroli i skutecznego przymu szania trzeba zapobiec dalszej dewastacji wszelkich elementów sieci hydrograficznej. Szczególnie zagrożone zniszczeniem są najsłabsze (bardzo ważne dla ekosystemu) elementy małej retencji takie jak: sadzawki i stawy.

3. Dla 9 ujęć wody (studni wierconych) z ustawowymi strefami ochrony bezpo średniej, zlokalizowanych we wsiach: Anielin, Borków Stary, Dębe, Florentyna, Jan ków, Kokanin, Russów, Złotniki Wielkie i Żelazków, nie przeprowadzono stosownych badań na okoliczność ustalenia ewentualnych stref ochrony pośredniej.

Ujęcia te nie posiadają pozwoleń wodnoprawnych na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia. Wymagają pilnego opracowania stosownej dokumentacji umożliwiającej określenie poziomu ewentualnego zagrożenia zbiorników wód podziemnych.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Wprowadza zasadę zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego planowanych zakładów, tj. elektro-ciepłowni na biomasę i zakładu utylizacji odpadów.

5.1.3 Morfologia terenu i użytkowanie zasobów gleb chronionych

Nizinne ukształtowanie terenów gminy nie stwarza problemów w zagospodarowywaniu terenów. Doliny obu rzek i ich dopływów powinny pozostać terenami otwartymi pełniącymi funkcje ciągów ekologicznych i przewietrzających.

Duże obszary zajmują zwarte kompleksy uprawowe z glebami o dużej przydatności dla rolnictwa. Są to gleby ustawowo chronione i powinny tak jak dotychczas być użytkowane wyłącznie dla celów rolniczych.

Drugą bardzo cenną dla rolnictwa grupą gleb chronionych są gleby organiczne (na torfach) występujące w dolinach rzecznych. Zajmują stosunkowo małą powierzchnię i stanowią część obszarów naturalnej retencji. Wymagają czynnej ochrony obejmującej takie podstawowe cele jak:

- ochrona przed lokalizacją obiektów budowlanych nie związanych z ich użytkowaniem,
- regulacja stosunków wodnych,
- konserwacja.

5.1.4 Występowanie potencjalnych zasobów surowców naturalnych.

Wykonane na obszarze gminy badania dla potrzeb dokumentacji fizjograficznej nie wykluczają istnienia surowców ilastych i kruszyw naturalnych.

Jako potencjalne miejsca zalegania surowców ilastych wskazują przygraniczny rejon wsi: Borków Stary, lino i Czartki. Wskazany rejon obejmuje tereny rolne, dla których nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania.

Jako potencjalne miejsce zalegania kruszyw naturalnych wskazują północny rejon wsi Dębe. Wskazany rejon może zmienić swoje dotychczasowe przeznaczenie rolnicze na nierolnicze, budowlane. Ta okoliczność przemawia za przeprowadzeniem stosownych badań wyjaśniających przed podjęciem decyzji o zmianie przeznaczenia terenu.

5.1.5 Świat roślinny i zwierzęcy.

Kompleksy leśne i parki łącznie zajmują powierzchnię 891 ha, czyli 7,8 % powierzchni gminy (średnia dla województwa kaliskiego 23,6 % a dla kraju 27,9 %). Z tej powierzchni 41 ha stanowi własność prywatną.

Lasy istniejące w południowo-wschodniej części gminy są lasami ochronnymi. Znajdują się one ponadto w strefie chronionego krajobrazu.

Lasy o średniej i dobrej przydatności dla rekreacji zajmują największe powierzchnie w kompleksach leśnych istniejących we wsi Złotniki Wielkie i Florentyna, małe w kompleksie istniejącym we wsi Skarszew.

Lasy o niskiej przydatności dla rekreacji występują na mniejszej powierzchni kompleksu leśnego istniejącego we wsi Złotniki Wielkie i mniejszej powierzchni obu kompleksów istniejących we wsi Florentyna.

Lasy nieprzydatne dla rekreacji występują na mniejszej powierzchni kompleksu leśnego we wsi Złotniki Wielkie, mniejszej powierzchni kompleksu we wsi Florentyna (lasu Biernatki), na dużej powierzchni kompleksu we wsi Skarszew oraz w całości w dwóch niedużych kompleksach we wsi Janków.

Skromne zasoby lasów przydatnych dla rekreacji i zbieractwa pożytków runa leśnego powinny być sukcesywnie wzbogacane poprzez dolesienia. Wybór odpowiednich terenów należy udokumentować stosownym rozpoznaniem fizjograficznym.

Ważnym działaniem prowadzącym do wzmocnienia kondycji biologicznej środowiska przyrodniczego jest fachowa pielęgnacja i konserwacja wszystkich (formalnie zaewidencjonowanych i oczekujących na sklasyfikowanie) parków i zadrzewien.

Szczególnej pielęgnacji i ochrony wymagają dorodne dęby w liczbie 69 rosnące w lesie ochronnym we wsi Skarszew. Ich bezpośredni kontakt z linią brzegową planowanego zbiornika „Nędzerzew" na rz. Swędrni wymaga rozpoznania i oceny nowych, odmiennych uwarunkowań.

Również ważnym działaniem jest utrzymanie i systematyczne uzupełnianie istniejących oraz odbudowa zniszczonych zakrzewień i zadrzewien śródpolnych. Roślinność tworzona przez gatunki synantropijne, porastająca miedze, wzmacnia środowisko biologiczne.

5.1.6 Gospodarka odpadami.

Zagrożenia dla atmosfery ziemskiej, mogące powstawać w przestrzeni otaczającej składowiska odpadów, zostały omówione w pkt. 2.1.1. Skutecznymi techniczno-biologicznymi rozwiązaniami, ograniczającymi zasięg uciążliwości składowisk (zbudowanych według obowiązujących przepisów), są odpowiednie zadrzewienia.

Zaprojektowane i wykonane przez specjalistyczną firmę powinny umożliwić bezkonfliktowe użytkowanie sąsiednich terenów. Oznacza to, że składowisko spełniające wszystkie warunki z zakresu ochrony środowiska nie może stwarzać zagrożenia dla pozostałych elementów środowiska przyrodniczego a w szczególności dla wody i gleby.

Docelowy system gospodarowania odpadami nie może jednak bazować na składowaniu nieprzetworzonych odpadów. Zbliżające się nasze członkostwo w Unii Europejskiej wyznacza segregację i przetwarzanie odpadów jako kierunek docelowego rozwiązania tego problemu.

Gmina nie posiada bardzo dogodnych warunków fizjograficznych dla uruchamiania następnych składowisk odpadów. Szczupłość terenów leśnych i rozproszone po całym obszarze osadnictwo nie stwarzają dobrych warunków dla lokalizacji zakładu utylizacji odpadów. Przydatność obecnie użytkowanego wysypiska Gmina ocenia na najbliższe 30 lat.

W sąsiedniej gminie Ceków-Kolonia planuje się budowę zakładu utylizacji odpadów komunalnych. Miejsce planowanej lokalizacji (Orli Staw) jest oddalone od centrum wsi Żelazków o ok. 15 km. Aktualnie Związek Gmin (gmina Żelazków nie jest jego członkiem) przygotowuje do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania tamtego terenu.

Przystąpienie do Związku Gmin i partycypacja w kosztach realizacji zakładu utylizacji w gminie Ceków-Kolonia jest rozwiązaniem, którym warto się zainteresować. Partycypacje w kosztach budowy daje legitymacje do niższej odpłatności za usuwanie odpadów z terenu gminy.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Korzystne znaczenie dla gospodarki odpadami będzie miało zbudowanie zakładu utylizacji stałych odpadów (komunalne) w ilości do 100 ton na dobę, oraz niebezpiecznych (szpitalne, medyczne, laboratoryjne) w ilości do 250 kg na dobę.

Zmiana Studium wyznacza pod lokalizację takiego zakładu i elektrociepłowni teren obejmujący działki nr 334, 335 i 336 położony w miejscowości Żelazków. Teren jest dostępny z drogi kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Żelazków - Kol. Janków. Graniczy (od zachodu, od strony zabudowań wsi) z czynnym wysypiskiem śmieci a od południa z rowem melioracyjnym.

5.1.7 Obszary chronione.

Południowo-wschodnia część gminy stanowi fragment obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia krajobrazu chronionego „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" (Nr 68 z dnia 22.12.91 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).

Użytkowanie terenów w obrębie chronionego krajobrazu powinno służyć utrzymaniu jego przyrodniczych i historycznych walorów, chroniąc przed dewastacją **i** zniszczeniem oraz kreować nowe wartości ekologiczne i kulturowe. Funkcje gospodarcze (rolnictwo, leśnictwo, usługi i przemysł) muszą być podporządkowane celom ochrony tego krajobrazu.

W szczególności na obszarze tym obowiązują następujące zakazy i ograniczenia:
1/ zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących zanieczyścić system wód powierzchniowych i wgłębnych oraz spowodować pogorszenie warunków aerosanitarnych, 2/ zakaz niszczenia gleby, pozyskiwania kopalin i wprowadzania zmian w krajobrazie
wpływających negatywnie na jego wartości ekologiczne i estetyczne, 3/ utrzymanie w stanie niezmienionym najbardziej wartościowych zbiorowisk roślinnych
i ostoi ptactwa wodno-błotnego, 4/ wprowadzenie wyłącznie ekstensywnych form zainwestowania związanych z mieszkalnictwem, rekreacją, rolnictwem i leśnictwem. 5/ Ustanowienie obszaru chronionego krajobrazu formalnie umacnia następujące predyspozycje dla dalszego rozwoju gminy: 6/ zaplecze przyrodnicze „zielone płuca", 7/ zaplecze dla turystyki pieszej i rowerowej a także dla terenów rekreacyjnych planowanych w pobliżu projektowanego zbiornika wodnego „Nędzerzew" na rz. Swędrni.

5.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni pro dukcyjnej.

Rolnictwo obecnie użytkuje i nadal będzie użytkowało największą część obszaru gminny. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje przydatne grunty, siedliska i wszelkie niezbędne urządzenia techniczne.

Utrzymanie dotychczasowej wysokiej produktywności w dużym stopniu będzie zależało od racjonalnego użytkowania wszystkich elementów środowiska przyrodniczego. Program racjonalnego użytkowania powinien uwzględnić między innymi: 1/ opracowanie granicy rolno-leśnej, 2/ zalesienie mało przydatnych rolnictwu gruntów rolnych, 3/ uzupełnianie ubytków w istniejącej zieleni śródpolnej i łęgowej, tworzenie nowych zadrzewień i zakrzewień, 4/ przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, przystosowanie jej do obecnych i sygnalizowanych wymogów społecznych i gospodarczych, 5/ budowę sztucznego, otwartego zbiornika wodnego „Nędzerzew" jako źródła wody dla rolnictwa w okresach suszy, 6/ realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej (deszczownie), 7/ stosowanie proekologicznych metod we wszystkich rodzajach produkcji rolniczej w tym:

- stosowanie biologicznych i technicznych środków ochrony roślin,
- racjonalne, uwzględniające aspekty ekologiczne, stosowanie chemicznych środków uprawy roślin,
- racjonalne wykorzystywanie odchodów zwierzęcych i odpadów hodowlanych do nawożenia.

5.3 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu

1. Istniejący stan zagospodarowania gminy, sposób użytkowania jej zasobów naturalnych (głównie wysokowartościowych gleb) i dóbr cywilizacyjnych w generalnej ocenie można uznać za prawidłowy. Gmina posiada potencjalne, korzystne, warunki dla dalszego rozwoju istniejących i nowopowstałych funkcji. Stan zagospodarowania umożliwia dokonywanie następnych, społecznie oczekiwanych przemian.

Dokonujące się przekształcenia struktury przestrzennej charakteryzuje ogólnie umiarkowana dynamika z jednoczesnym dużym zróżnicowaniem w poszczególnych dziedzinach, w których przekształcenia nastąpiły lub się dokonują.

2. W rozwoju gospodarczym gminy pojawiają się obok pozytywnych zjawisk zjawiska negatywne lub zjawiska docelowo kwalifikujące się do zaakceptowania, za chodzące na styku środowiska antropogenicznego i przyrodniczego. Wymagają one rozwiązań wewnętrznych gminy.

Do negatywnych należy zaliczyć przede wszystkim odprowadzanie ścieków sanitarnych bez oczyszczenia do gruntu, cieków i rzek, gromadzenie odpadów i śmieci w stawach i innych naturalnych zagłębieniach terenu.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Zbudowanie zakładu utylizacji odpadów, o którym mowa w poz. 5.1.6 umożliwi prowadzenie gospodarki odpadami z zachowaniem wszystkich wymogów ochrony środowiska.

Do zjawisk wymagających uregulowania prawnego należy zaliczyć pojawienie się nowych funkcji usługowych i wytwórczych o lokalnym i ponadlokalnym zasięgu działania na istniejących, zabudowanych działkach zagrodowych lub na terenach rolnych.

3. Problemy powstałe w efekcie zaistnienia omawianych zjawisk, wymagające szybkiego rozwiązania to:
1/ skuteczne zapobieganie niszczeniu małej retencji, 2/
zbudowanie kanalizacji i oczyszczalni ścieków,
3/ opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w strefie podmiejskiej m. Kalisza we wsi Kokanin oraz we wsiach: Skarszew, Dębe, Florentyna i Żelazków, na których już wystąpiły i będą zachodziły zasadnicze zmiany w sposobie zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, 4/ dokończenie przekształceń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów gospodarstw byłych jednostek gospodarki uspołecznionej.

5.3.1 Obszary niezmienionej funkcji

Obszary, które powinny zachować aktualną funkcje to:
1/ kompleksy leśne,
2/ parki wiejskie i zadrzewienia o formach parkowych, 3/ parki zabytkowe, 4/ tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek i ich dopływów, z wyjątkiem części doliny rz.
Swędrni przeznaczonej pod budowę zbiornika wodnego „Nędzerzew", 5/
wszystkie elementy małej retencji, 6/ kompleksy uprawowe z glebami o
wysokiej wartości dla rolnictwa.

5.3.2 Obszary podlegające przekształceniom

1. Terenami, na których obecnie dokonują się i będą kontynuowane zasadni cze zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania, są tereny dostępne z drogi krajowej nr 25 Konin - Kalisz - Ostrów Wlkp, drogi wojewódzkiej nr 470 Kościelec - Ka lisz i drogi powiatowej nr 230 Wojciechówka - Stanisławów.

Znajdują się one w granicach wsi sołeckich: Kokanin, Pólko, Szosa Turecka i Wojciechówka. Przekształcenia będą dotyczyły terenów i nieruchomości aktualnie użytkowanych w sposób rolniczy, zainwestowanych i terenów rolnych wolnych od zabudowy. Celem przekształceń będzie zagospodarowanie dla potrzeb nowych funkcji, takich jak: przemysł, usługi i mieszkalnictwo towarzyszące.

2. Tereny położone obustronnie wzdłuż wyżej wymienionych dróg, w pas mach o szerokości minimum 25 m (liczonej od najbliższej krawędzi jezdni). Tereny te są przeznaczone pod modernizację i rozbudowę dróg.

5.3.3 Obszary wskazane do zainwestowania

1. Tereny wsi sołeckich: Kokanin, Russów, Wojciechówka, Pólko, Szosa Turecka, dostępne z drogi krajowej nr 25 Konin - Kalisz - Ostrów Wlkp., drogi wojewódzkiej nr 470 Kościelec - Kalisz i częściowo drogi powiatowej nr 230 Wojciechówka - Stanisławów. Znajdują się one w rejonach intensywnego rozwoju usług handlu, rzemiosła i przemysłu. Nowe tereny są przeznaczone do zagospodarowania dla funkcji usługowych i przemysłowych.
2. Tereny wsi sołeckich: Dębe i Florentyna, położone przy drodze wojewódzkiej nr 470 Kościelec - Kalisz, niezabudowane o przeciętnej i małej przydatności dla rolnictwa. Przeznaczeniem terenów jest zagospodarowanie dla funkcji: przemysłowych, składowych i usługowych.
3. Tereny wsi sołeckiej Dębe, położone w jej centralnej części nad rz. Swędrnią i przy lesie. Tereny nie zabudowane o małej przydatności dla rolnictwa. Tereny są przeznaczone pod budowę zalewu „Nędzerzew" i zagospodarowanie dla usług związanych ze sportem i rekreacją.

5.4 Uwarunkowania wynikające z faktu występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych

1. Na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu śro dowiska, ochronie podlegają:
   1/ udokumentowane złoża surowców ilastych i kruszyw naturalnych,
   2/ parki wiejskie we wsiach: Biernatki, Złotniki Wielkie, Żelazków, Skarszew, Borków Stary. 3/zieleń przydrożna, zieleń śródpolna i
   łęgowa.
2. Na podstawie ustawy z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody, ochronie podlegają:
   1/ tereny znajdujące się na obszarze krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza" ustalonym rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia ... (w.w. krajobrazu), Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91,
   2/ pomniki przyrody: dąb szypułkowy w zabytkowym parku we wsi Biernatki i jesion wyniosły w zabytkowym parku we wsi Russów.
3. Na podstawie ustawy z dnia 24 października 1974 roku, Prawo wodne, ochronie podlegają:
   1/ wody powierzchniowe - oznacza to ochronę wód obu rzek, dopływów tych rzek oraz wszystkich elementów (form) małej retencji,
   2/ wody podziemne - oznacza to ochronę podziemnych naturalnych zbiorników wodnych, stanowiących źródło wody pitnej, co stanowi aktualnie problem spowodowany brakiem dokumentacji umożliwiającej określenie szczegółowych warunków,
   3/ ujęcia wód podziemnych - oznacza to ochronę istniejących studni wierconych z utrudnieniami jak wyżej.
4. Na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, ochronie podlegają grunty przeznaczone pod zalesienia.

5. Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i le śnych, ochronie podlegają:
   1/ grunty rolne ki. II - IV stanowiące użytki orne i użytki zielone,
   2/ grunty rolne ki. V - VI stanowiące użytki zielone wytworzone z gleb pochodzenia organicznego,
   3/grunty leśne.
6. Na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury, ochronie podlegają niżej wyszczególnione obiekty.

6.1. Następujące dobra kultury wpisane do Państwowego rejestru zabytków:

1.	Dwór	Borków Stary
2.	Kościół paraf. św. Andrzeja Apostoła	Borków Stary
3.	Grodzisko wczesnośredniowieczne	Dębe
4.	Grodzisko stożkowate	Dębe
5.	Dwór i park	Dębe
6.	Kościół paraf. Niepokalanego Poczęcia NMP	Goliszew
7.	Wiatrak koźlak	Kokanin
8.	Chałupa i Sołek	Russów
9.	Park	Russów
10.	Dwór	Zborów
11.	Park dworski	Zborów
12.	Kościół fil. św. Michała Archanioła	Zborów
13.	Dwór, oficyna, spichlerz	Złotniki Wielkie
14.	Kościół paraf. NMP	Złotniki Małe
15.	Oficyny, galeria, stajnia, spichlerz	Żelazków
16.	Dwór	Żelazków

6.2. Następujące dobra kultury wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kaliszu (wg stanu z kon. 1986 roku uzup. we wrześniu 1989 r.):

1. Zagroda Nr 5: — Anielin
   - dom mieszkalny drewn.
   - budynek gospodarczy drewn.

2. Zespół dworski: — Biernatki
   dwór mur. ob. szkoła podst. i dom mieszkalny Nr 18,
   dom rządcy mur. Ob. Mieszkania,
   - czworak mur.,
   - czworak mur
   - obora mur.,
   - obora tzw. Pańska mur.,
   - kurnik mur. ob. Bud. Gospodarczy,
   - stodoła mur. ob. magazyn zbożowy,
   - spichlerz mur. ob. Magazyn,
   - paszarnia mur.,
   - brama wjazdowa mur.
   - park dworski
3. Gorzelnia ob. Warsztat usługowy, — Biernatki
4. Dąb szypułkowy (przy drodze dojazdowej do dworu) — Biernatki
5. Dom Nr 2 drewn. — Borków Nowy

6. Dom Nr 5 drewn. Borków Nowy
7. Kapliczka mur. (na skrzyżowaniu dróg Kokanin-Skarszew i Nowy Borków-Stary Borków)
8. Zespół Kościelny Borków Stary
   - kościół drewn. paraf. p.w. św. Andrzeja Apostola,
   - brama-dzwonnica mur.
   - kapliczka przykościelna mur.
   - mauzoleum Chelkowskich kam.
   - plebania Nr 9 mur.
9. Zespół dworski (późn. Stacja Hodowli Roślin Ogrodniczych w Kamieniu): Borków Stary
   -dwór Nr 12 mur.
   - czworak mur. ob. przeznaczony do rozbiórki,
   - stajnia mur.
   - obora dworska II mur.
   - lamus tzw. szpichlerek mur.
   - magazyn mur.
   - turbina wiatrowa (elektryczna) żeliwna ob. nieczynna,
   - park podworski,
   - 2 krzewiaste cisy.
10. Szkoła Nr 24 ' Borków Stary
11. Dom Nr 5 drewn. Borków Stary
12. Dom Nr 12 drewn. Borków Stary
13. Dom Nr 15 drewn. i mur. Borków Stary
14. Dom Nr 27 drewn. Borków Stary
15. Dom Nr 27c drewn. i strzecha drewn. Borków Stary
16. Szkoła mur. Borków Stary
17. Remiza OSP mur. Borków Stary
18. Kapliczka (przy drodze do Nowego Borkowa)
19. Krzyż przydrożny (przy drodze do Nowego Borkowa w otoczeniu 3 świerków)

20. Zespół Kościelny Dębe
    - kościół paraf. p.w. Zwiastowania NMP mur.
    - plebania Nr 21 mur.
21. Zespół dworski: Dębe
    - dwór Nr 1 ob. dom mieszkalny mur.
    - budynek gospodarczy mur.
    - park,
    - drzewa w parku: 5 dębów szypułkowych, kasztanowiec, klon jawor, jesion wyniosły.
22. Dom Nr 23 drewn. Dębe
23. Dom Nr 29 drewn Dębe
24. Dom Nr 32 drewn Dębe
25. Cmentarz paraf, drzewostan, mogiła zbiorowa 14 żołnierzy W.P., 2 tablice pamiątkowe Dębe
26. Grodzisko I zw. „Okop", „Szaniec" lub „Łysa Góra" Dębe
27. Grodzisko II zw. „Kopiec" Dębe

28. Zespół Kościelny Goliszew
    - kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP

	mur., - brama-dzwonnica mur., - plebania mur.	
29.	Cmentarz parafialny: drzewostan, ogrodzenie met. i brama wjazdowa mur., kaplica cmentarna mur., kolumna kam., -mogiła nieznanego żołnierza W.P.	Goliszew
30	Budynek straży pożarnej mur.	Goliszew
31	Zagroda Nr 34: -dom drewn., -budynek gospodarczy mur.	Goliszew
32.	Zagroda Nr 38: -budynek gospodarczy mur., -stodoła drewn. strzecha.	Goliszew
33.	Zagroda Nr 64: -dom drewn., - owczarnia mur., - stodoła mur.	Goliszew
34	D. młyn ob. magazyn zboża 2 mur.	Goliszew
35	Dom Nr 14 mur.,	Goliszew
36.	Zespół dworski: - dwór mur. ob. szkoła, - oficyna mur., - d. kurnik mur. ob. magazyn - stodoła ob. magazyn.	Janków
37	Wiatrak drewn.	Janków
38.	Zespół Kościelny - kościół parafialny pw. Św. Marii Magdaleny mur., - plebania mur. drewn.	Kokanin
39.	Park podworski: - drzewa: wierzba, lipa drobnolistna, jesion wyniosły, dęby, wiązy, buk.	Kokanin
40.	Cmentarz z drogą krzyżową	Kokanin
	Dom Nr 9 drewn.	Kokanin
	Dom Nr29mur.	Kokanin
	Zagroda Nr 39: - dom mur., - stodoła drewn.	Kokanin
	Dwór ob. dom mieszkalny Nr 9 mur.	Kolonia Kokanin
	Stodoła w zagrodzie Nr 27 drewn.	Kolonia Kokanin
	Zagroda Nr 28: - dom drewn., - stodoła drewn. Dom Nr 29 drewn. Zagroda Nr 30: -dom drewn., - stodoła drewn,	Kolonia Kokanin Kolonia Kokanin Kolonia Kokanin Kolonia Kokanin

	Dom Nr 33 drewn.	Kolonia Kokanin
	Zagroda Nr 46: - dom drewn., - stodoła.	Kolonia Kokanin
62.	Dom Nr 3 drewn.	Koronka
63.	Dom Nr 4 drewn.	Koronka
64.	Dom Nr 5 drewn.	Koronka
65.	Dom Nr 6 drewn.	Koronka
66.	Dom Nr 8 drewn.	Koronka
67.	Dom Nr 7 drewn.	Michałów
68	Dom Nr 34 drewn.	Niedźwiady
69	Dom Nr 38 drewn.	Niedźwiady
70	Dom Nr 9 drewn.	Pólko
71	Stodoła Nr 14 drewn.	Pólko
72.	Zagroda Nr 15: - dom drewn., - stodoła drewn.	Pólko
73	Stodoła w zagrodzie Nr 34 drewn.	Pólko
74	Dom Nr 67 drewn.	Pólko
75	Stodoła w zagrodzie Nr 71 drewn.	Pólko
76	Budynek koszar ob. dom mieszkalny mur	Russów
77	Zespół podworski: - dworek Marii Dąbrowskiej (Nr 49) ob. muzeum mur. - park dworski.	Russów
78.	Lamus tzw. „sołek" drewn. - pozostałość zagrody wybranieckiej.	Russów
79	Dom Nr 3 drewn.	Russów
80	Dom Nr 5 drewn.	Russów
81	Dom Nr 8 drewn.	Russów
82	Dom Nr 9 drewn.	Russów
83	Dom Nr 10 drewn.	Russów
84	Stodoła Nr 13 drewn.	Russów
85	Stodoła Nr 17 drewn.	Russów
86	Stodoła Nr 22 drewn.	Russów
87	Dom Nr 24 mur.	Russów
88	Dom rządcy ob. dom mieszkalny Nr 45 mur.	Russów
89	Dom Nr 63 drewn.	Russów
90	Dom Nr 69 drewn.	Russów
91	Młyn gospodarczy mur.	Russów
92	Dom Nr 7 drewn.	Skarszewek
93.	Dom Nr 15 drewn.	Skarszewek
94.	Zaaroda Nr 22: - dom drewn.,	Skarszewek

	- stodoła drewn.	
95.	Dom Nr 10 drewn.	Skarszewek Kolonia
96.	stodoła drewn. w zagrodzie Nr 19	Skarszewek Kolonia
		Szkurłaty
97.	Dom Nr 15 drewn.	
98.	Zagroda Nr 17: - dom drewn., - stodoła drewn.	
99.	Dom Nr 19 drewn.	Szkurłaty
100	Dom Nr 34 mur.	Szosa Turecka
101	Zespół Kościoła parafialnego pw. św. Katarzy-Tykadłow ny PM. - kościół mur., - plebania mur.	
102	Zespół podworski: - dom rządcy ob. dom Nr 52 mur. - obora mur.	Tykadłow
103	Dom Nr 14 drewn.	Tykadłow
104	Dom Nr 7 drewn.	Witoldów
105	Dom Nr 17 drewn.	Witoldów
106	Dom Nr 16 drewn.	Wojciechówka
107	Zagroda Nr 30: - dom drewn., - stodoła drewn.	Wojciechówka
108	Kościół filialny pw. św. Michała Archanioła drewn.	Zborów
109	Zespół podworski: - dwór ob. dom mieszkalny Nr 52 i szkoła mur., - park dworski.	Zborów
110	Dom Nr 8 drewn.	Zborów
111	Dom Nr 10 drewn.	Zborów
112	Stodoła Nr 11 drewn.	Zborów
113	Stodoła Nr 13 drewn.	Zborów
114	Wiatrak drewn.	Zborów
		Złotniki Małe
115	Zespół podworski: - dwór ob. dom mieszkalny Nr 12 mur., - park dworski.	
116	Zespół podworski ob. Stacja Hodowli Roślin Ogrodniczych: - dwór mur.,	Złotniki Wielkie

- oficyna dworska mur.,
- 2 obory mur.,
- d. lamus ob. hydrofornia stacji mur.,
- park dworski.

117 Zespół dworski: Żelazków
- dwór Nr 12 ob. Urząd Gminy i dom mieszkalny mur.,
- galerie mur.,
- oficyna I mur.,
- oficyna II mur.,
- budynek gospodarczy mur.,
- domek ogrodnika mur.,
- 2 czworaki ob. domy mieszkalne mur.,
- stajnia dworska ob. punkt skupu mur,
- stodoła ob. punkt skupu mur.,
- spichlerz I mur. Ob. Sklep, bar,
- spichlerz II mur. ob. magazyn i budynek mieszkalny,
- budynek wagi ob. magazyn mur.,
- wozownia dworska ob. magazyn mur.,
- ogrodzenie i brama wjazdowa na dziedziniec mur.,
- park krajobrazowy,
- jesion wyniosły (w parku),
- orzech czarny (w parku).

2 czworaki mur. Żelazków

6.3. Zabytki archeologii:
1/ relikty ziemne po obronnych dworach we wsiach Goliszew i Złotniki Wielkie,
2/ liczne stanowiska archeologiczne znajdujące się na całym obszarze gminy,
3/ tereny potencjalnego występowania zabytków archeologicznych.

7. na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku. Prawo geologiczne i górnicze ochronie będą podlegały - pod warunkiem udokumentowania - złoża kruszywa naturalnego w północnym rejonie wsi Dębe i surowców ilastych w przygranicznych rejonach wsi: Borków Stary, lino i Czartki.

5.5 Uwarunkowania wynikające z własności gruntów

Na terenie gminy występują zróżnicowane formy własności, obrazuje to poniższe zestawienie.

Lasy	Skarb Państwa własność prywatna	875 ha 41 ha	95,5% 4,5%

Grunty rolne	komunalne własność prywatna Agencja Rolna Skarbu Państwa	45 ha 8392 ha 1030 ha	0,5% 88,6% 10,9%

Grunty przeznaczone pod zabudowę	Skarb Państwa	3 ha	-

Drogi, koleje wąskotorowe	Skarb Państwa	297 ha	-

Rowy i wody płynące	Skarbu Państwa własność komunalna (w tym drogi)	73 ha 45 ha
Grunty inne	Skarbu Państwa	61 ha

Prywatna własność zajmuje w gminie pozycje dominującą. Aktualnie ma i nada! będzie miała decydujący wpływ na rozwój gminy. Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, w granicach określonych prawem oraz w duchu współżycia społecznego. Ma także prawo do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób.

Prawo to jest często pojmowane jako nieograniczona możliwość dysponowania własnością i jest źródłem konfliktów. W tej sytuacji zachodzi potrzeba określenia tych granic w celu zminimalizowania sytuacji konfliktowych.

Prawnym instrumentem umożliwiającym określanie granic, o których mowa, są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5.6 Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców

Czynnikami decydującymi o jakości życia mieszkańców są:
1/ stan środowiska przyrodniczego,
2/ dostępność mieszkań oraz standard ich wyposażenia,
3/ dostępność do usług,
4/ dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia.

5.6.1 Stan środowiska przyrodniczego

1. Atmosfera ziemska jest aktualnie zanieczyszczona na poziomie dopuszczalnym. Dal szy rozwój uciążliwego rzemiosła, przemysłu i składowania, będzie zagrożeniem dla utrzymania obecnego stanu. Oznacza to konieczność bezwzględnego egzekwowania, od podmiotów gospodarczych, przestrzegania przepisów dotyczących ochrony powie trza atmosferycznego.
2. Stopień zanieczyszczenia rzek, ich dopływów i naturalnych (otwartych) zbiorników wody jest problemem wymagającym szybkiego rozwiązania. Jest pierwszoplanową koniecznością, bez względu na to, w jakim kierunku i czasie będzie się rozwijała gospodarka gminy.
3. Dalsze użytkowanie wody pitnej, pochodzącej z naturalnych pokładów wodonośnych, wymaga określenia dla nich ewentualnych zagrożeń i sposobów wyeliminowania takich zagrożeń.
4. Bogate zasoby gleb o wysokiej bonitacji, tworzące duże zwarte kompleksy uprawowe są i będą w gminie podstawą dalszego rozwoju rolnictwa. Utrzymanie w dobrej biologicznej kondycji gruntów rolnych wymaga między innymi rozwiązania problemu nawadniania w okresach suszy, a użytków zielonych położonych w dolinach rzek uregulowania stosunków wodnych.
5. Gmina, choć nie jest bardzo zasobna w lasy, posiada tereny nadające się do zalesienia. Zalesienie wskazanych w studium terenów wzmocni istniejące kompleksy le-

śne. W powiązaniu z planowanym zalewem „Nędzerzew" i planowanymi terenami rekreacyjnymi będzie stanowiło ważny dla zdrowia ludzkiego ogólnodostępny obszar zielony.

5.6.2 Dostępność mieszkań oraz zakres ich wyposażenia.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielopokoleniowa w zasadzie występuje jako uzupełniająca zabudowę zagrodową z domem mieszkalnym.

We wsiach: Borków Stary, Dębe, Kokanin, Skarszew i Złotniki Wielkie zabudowa mieszkaniowa tworzy niewielkie wydzielone zespoły. We wsi Skarszew oczekuje na dokończenie zagospodarowywania, częściowo uzbrojony teren, dla pierwszego większego zespołu domów mieszkalnych o niskiej intensywności zabudowy.

Pojedyncze domy wielorodzinne znajdują się we wsiach: Dębe, Florentyna, Kokanin, Skarszew, Złotniki Wielkie i Żelazków. Usytuowane w pobliżu byłych gospodarstw stacji hodowli roślin i jednego gospodarstwa (Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej) w Skarszewie, są zamieszkałe przez rodziny pracownicze tamtych zakładów pracy.

Sytuacja mieszkaniowa w gminie ogólnie jest zadawalająca, choć nie wolna od problemów. Mieszkańcy na terenie całej gminy użytkują wodę pitną z gminnego wodociągu, i energię elektryczną. W gaz sieciowy są wyposażone mieszkania we wsiach: Borków Nowy, Borków Stary, Kokanin, Kol. Kokanin, Kol. Skarszewek, Koronka, Niedźwiady, Skarszew i Skarszewek. Mieszkańcy pozostałych wsi użytkują gaz butlowy, kupowany w miejscowych rozlewniach. Wzrasta liczba mieszkańców korzystających z usług telekomunikacyjnych.

Brak kanalizacji ściekowej jest obecnie największym problemem, rzutującym na warunki zamieszkania.

W studium wyznaczono tereny dla budownictwa mieszkaniowego we wsiach: Dębe, Kokanin, Skarszew, Złotniki Wielkie i Żelazków. Chłonność wyznaczonych terenów stanowi rezerwę znacznie przewyższającą oszacowane zapotrzebowanie do 2010 roku.

5.6.3 Dostępność do usług

Przemiany społeczno-gospodarcze dokonujące się w gminie, działania inwestycyjne samorządu i społeczności lokalnej wpłynęły na poprawę dostępności do podstawowych usług publicznych i komercyjnych. Przy czym poprawa dostępności oznacza krótszy czas poszukiwania usług i bogatszy ich asortyment.

Problemem towarzyszącym pozytywnym przemianom jest nie odpowiadająca współczesnym wymogom baza lokalowa takich usług publicznych jak bibliotekarstwo, poczta oraz usług handlowych, mieszczących się w zdekapitalizowanych obiektach.

W usługach handlowych, na poziomie sprzedaży detalicznej, nastąpił przyrost liczby lokalów i powierzchni. W kilku wsiach pojawiły się usługi do niedawna dostępne w miejscach odległych. Rozmieszczenie usług komercyjnych jest równomierne, wystarczające, jeden punkt handlowy w gminie teoretycznie świadczy usługi dla ok. 290 osób. Na poziomie sprzedaży hurtowej działalność usługową prowadzą nowe prywatne hurtownie.

Podobnie korzystnie przedstawia się sytuacja w zakresie rzemiosła oraz gastronomii. W gminie te usługi, podobnie jak handlowe, są zdominowane przez sektor prywatny. Słabo są rozwinięte usługi hotelowe. Jedyny hotel we wsi Russów jest również własnością prywatną.

Dobrze przedstawia się dostępność do usług oświaty i ochrony zdrowia. Dalszej poprawy warunków do nauki w szkołach podstawowych należy szukać w doinwestowaniu otwartych terenów szkolnych, boisk, urządzeń sportowych i zieleni.

Dobre wyniki uzyskuje bibliotekarstwo, które pomimo ogólnokrajowego spadku, odnotowało w ostatnich latach stały wzrost czytelnictwa. Dalszy rozwój wymaga jednak decyzji w.s. Filii mieszczącej się w zdekapitalizowanym obiekcie we wsi Tykadłów. Filia powinna pozostać w tej wsi.

Dobry stan zachowania wykazują bazy Ochotniczych Straży Pożarnych. Dysponują natomiast sprzętem i pojazdami samochodowym na dostatecznym poziomie.

Placówki pocztowe działają w dzierżawionych lokalach. Bez względu na ewentualne zmiany organizacyjne i lokalowe, pozostaną i będą świadczyły swoje usługi we wsiach: Kokanin, Tykadłów i Żelazków.

5.6.4 Dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia

1, W roku 1996 gminę zamieszkiwało 8888 ludzi w tym 4337 kobiet. Gęstość zaludnienia wynosiła 78 mieszkańców na 1 km^2. Na tle, trwającego od wielu lat spadku wartości wskaźnika przyrostu naturalnego w województwie, przyrost naturalny w gminie osiągnął wskaźnik 0,7 na 1000 ludności i był niższy od średniego w gminach wiejskich wynoszącego 2,0 na 1000 ludności.

Saldo migracji ludności gminy, po kilkuletnim okresie regresu (w latach 1992 - 1995) osiągnęło wartość +17. Odpływ ludzi młodych do innych większych ośrodków jest spowodowany między innymi brakiem atrakcyjnych miejsc pracy. Pogłębia się również proces starzenia się ludności, co uzasadnia prognozowanie umiarkowanego wzrostu zaludnienia. W kalkulacjach demograficznych zakłada się przyrost ludności gminy w latach 2000 - 2010 do liczby ok. 9730 - 9750.

Wszystkie przyczyny utrzymywania się niekorzystnego stanu demograficznego są trudne do zdefiniowania. Zjawisko niewątpliwie ma charakter ogólnonarodowy i wymaga rozwiązań kompleksowych.

2. Przewidywane zmiany w strukturze wieku będą się wyróżniać wyższym, od obecnego, udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym, niższym udziałem ludności w wieku produkcyjnym oraz wzrostem udziału ludności w wieku poprodukcyjnym.

	1996	2000	2010
ludność ogółem w tym w wieku:	8.888	9.000	9.730-9.750
- przedprodukcyjnym	2.578 =29%	2.610 =ok. 29%	2.875[x] = ok. 29,5%
- produkcyjnym	4.977 = 56,0%	5.040 =56,0%	5.305[x] = ok.54,5%
- poprodukcyjnym	1.333 = 15,0%	1.350 = 15,0%	1.560* = ok. 16,0%

[x] wielkości obliczone dla liczby pośredniej tzn. 9.740 ludności.

3. Bez pracy w gminie w roku 1996 pozostawało 450 osób (50,7 osób na 1000 mieszkańców). W porównaniu do stanu bezrobocia w pozostałych gminach wiejskich (72,7 osób na 1000 mieszkańców) gmina zajmuje korzystna pozycję w grupie o najmniejszym bezrobociu.

W tym samym okresie w gospodarce narodowej było zatrudnionych ogółem 1.013 osób, co stanowiło 11,4% ludności gminy. W produkcji było zatrudnionych 422 osób (41,7%), w usługach komercyjnych 242 osoby (23,9%), w jednostkach budżetowych i innych 217 osób (21,4 %), w rolnictwie 121 osób (12 %).

Wzrost zatrudnienia (9 %) nastąpił w usługach komercyjnych oraz (1,5 %) w jednostkach budżetowych. W pozostałych działach gospodarki narodowej wystąpiły spadki w zatrudnieniu.

4. Poziom aktywności zawodowej ludności w dużym stopniu jest uzależniony od lokalnego rynku pracy. Zjawisko bezrobocia związane z trwającą transformacją ustrojową nakazuje podjęcie działań systemowych na rzecz rozwoju lokalnego rynku pracy.

Lokalny rynek pracy będzie nadal związany z gospodarką rolną i w wzrastającym wymiarze z rozwojem funkcji pozarolniczych i okołorolniczych. Będzie bazował na tych dziedzinach gospodarki, które przyczynią się do zwiększenia aktywizacji zawodowej ludności.

Zadaniem Samorządu gminnego będzie inicjowanie działań prowadzących do uruchomienia mechanizmów ekonomicznych zachęt (ulgami podatkowymi, tańszymi kredytami itp.) w celu:
1/ zainteresowania gminą inwestorów zewnętrznych, 2/ pobudzenia przedsiębiorczości społeczności lokalnej, 3/ udzielenia pomocy gospodarstwom rolnym zagrożonym bankructwem.

Na potrzebę takiego lub innego sposobu rozwiązania problemu (pkt 3) wskazują, zebrane w 1996 roku, oceny gospodarstw dokonane przez ich użytkowników. Wśród zapytanych 26% oceniło swoje gospodarstwa jako nierozwojowe a ponad 42% nie wyraziło jednoznacznej opinii. W tym samym czasie 73% użytkowników indywidualnych gospodarstw rolnych wskazało prace we własnym gospodarstwie jako główne źródło utrzymania.

Dla inwestycji wnoszących nowe miejsca pracy studium wskazuje tereny we wsiach: Dębe, Kokanin, Skarszew i Żelazków.

5.7 Uwarunkowania wynikające z rozwoju infrastruktury technicznej

5.7.1 Transport i komunikacja.

1. W komunikacji zewnętrznej gmina posiada połączenia drogowe (jedno drogą krajową i jedno drogą wojewódzką) z miastem Kaliszem. Posiada też dogodne drogowe połączenia z pozostałymi sąsiednimi gminami. Przez tereny gminy przebiega droga krajowa nr 25 Konin - Kalisz - - Ostrów Wlkp., droga wojewódzka nr 470 Kościelec - Kalisz. Droga powiatowa nr 230 Wojciechówka - Stanisławów stanowi trzecie połączenie gminy z miastem Kaliszem. Cały obszar gminy jest obsługiwany przez sieć dróg powiatowych i gminnych. Przewozy pasażerskie są realizowane przez komunikację autobusową PKS. W pasach drogowych na terenach wszystkich wsi istnieją przystanki autobusowe

2. Przez tereny gminy przebiega linia wąskotorowa Kalisz - Turek. Aktualnie istnieje odcinek tej linii tj. Opatówek - Żelazków - Zbiersk -Turek oraz odcinek Russów - Żelazków. Sekcja Kaliskiej Kolei Dojazdowej, właściciel linii wąskotorowej, aktualnie nie przewiduje zmian w istniejącym stanie. Dopuszcza natomiast ewentualność wprowadzenia dalszych zmian, m. in. przestrzennych, pod wpływem potrzeb rynkowych.

Linia wąskotorowa przebiega przez teren planowanego zbiornika wodnego „Nędzerzew". Budowa zbiornika może wywołać potrzebę wyznaczenia innej trasy dla toru i zbudowania nowego mostu.

3. Problemem istniejącego układu drogowego jest dynamicznie wzrastające obciążenie ruchem tranzytowym oraz ruchem lokalnym, powodujące zakłócenia utrudniające przejazdy. Aktualnie, szczególnie przeciążonymi są obie drogi krajowe w strefie podmiejskiej Kalisza, na odcinkach przebiegających po terenach intensywnej działalności gospodarczej. Dotyczy to terenów wsi sołeckich: Kokanin, Russów, Wojciechówka i Pólko. Sytuacja ta wymaga szybkiego dostosowania parametrów użytkowych tych dróg do aktualnego i przewidywanego, większego obciążenia ruchem tranzytowym i miejscowym.

Niezależnie od powyższego poprawę funkcjonowania istniejącego układu drogowego można będzie uzyskać po zakończeniu modernizacji drogi powiatowej nr 230 Wojciechówka - Stanisławów. Droga ta może przyjąć ruch lokalny w relacjach z gminy do miasta Kalisza. Obecnie Samorząd gminy finalizuje modernizację tej drogi.

4. Dla poprawy bezpieczeństwa ruchu na drodze krajowej nr 25 Konin - Kalisz - Ostrów Wlkp. oraz w celu uatrakcyjnienia terenu gminy przeznacza się pod budowę ścieżki rowerowej teren po zlikwidowanym torze kolei wąskotorowej Kalisz-Turek na odcinku od granicy we wsi Niedźwiady do rozjazdu we wsi Borków Stary a dalej do centrum wsi Russów pas terenu położony wzdłuż istniejącego torowiska. Budowa początkowego fragmentu ścieżki rowerowej spoczywa w gestii miasta Kalisza.

5. Dla wskazanych w studium nowych terenów budowlanych (przemysł, składu, bazy, usługi i mieszkalnictwo) we wsiach: Dębe i Skarszew wymaganym rozwiązaniem technicznym będzie zbudowanie dróg zbiorczych, wytyczonych równolegle do drogi wojewódzkiej. Szczegółowe rozgraniczenie terenów nastąpi w ramach miejscowego (miejscowych) planu zagospodarowania przestrzennego.

ZMIANA STUDIUM - 2005 R.

6. Dla transportu samochodowego do i z wskazanego w zmianie studium terenu pod budowę elektrociepłowni i zakładu utylizacji stałych odpadów wyznacza się drogi:

6.1. Kierunek - dojazd do elektrociepłowni i zakładu utylizacji odpadów: drogę powiatową nr 216, z miejscowości Zborów drogę gminną nr 8, dalej drogę gminną nr 9 do wjazdu na teren elektrociepłowni i zakładu utylizacji odpadów.

6.2. Kierunek - wyjazd z elektrociepłowni i zakładu utylizacji odpadów: drogę gminną nr 9 (w kierunku miejscowości Zborów), drogę gminną nr 8, drogę powiatową nr 216 a dalej istniejący układ drogowy.

5.7.2 Użytkowanie energii elektrycznej.

Gmina jest zasilana w energię elektryczną z przesyłowych linii wysokiego napięcia 110 kV z GPZ w Kaliszu i napowietrznych linii średnich napięć 15 kV z nasłupowymi stacji transformatorowymi.

Napowietrzna linia wysokiego napięcia (110 KV) przebiegająca po terenie wsi Russów nie utrudnia użytkowania terenów rolnych.

Napowietrzna linia wysokiego napięcia (110 KV) przebiegająca po terenach wsi **Kol.** Skarszewek i Wojciechówka aktualnie utrudnia użytkowanie terenów. Będzie też utrudniać zagospodarowywanie terenów na cele nierolnicze.

Napowietrzna linia wysokiego napięcia (110 KV) przebiegająca po terenach wsi Dębe i Florentyna aktualnie w małym stopniu utrudnia użytkowanie terenów. Będzie

utrudniać, w stopniu większym niż dotychczasowy, zagospodarowywanie na cele nierolnicze, terenów położonych w rejonie skrzyżowania dróg.

5.7.3 Użytkowanie gazu.

Gazociąg podziemny wysokiego ciśnienia (Dn. 500) przebiegający przez tereny sołeckich wsi: Kokanin, Skarszewek, Skarszew, Florentyna i Zborów nie utrudnia użytkowania terenów rolnych. Ograniczy natomiast wielkość i zasięg potencjalnych terenów rozwoju funkcji nierolniczych we wsi Kokanin.

Duża liczba gospodarstw, położonych poza zasięgiem sieci gazowej, użytkuje gaz butlowy kupowany w miejscowych rozlewniach.

Władze samorządowe gminy podjęły decyzję o rozbudowie istniejącej sieci. Celem rozbudowy jest doprowadzenie gazu do wsi położonych w północno-wschodniej części gminy ze stacji redukcyjnej zlokalizowanej we wsi Zborów.

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazowe SA zamierza (do gminy wpłynął wniosek) zbudować podziemny gazociąg przesyłowy przebiegający przez tereny sołeckich wsi: Kokanin, Kol. Kokanin i Russów. Planowany gazociąg ograniczy wielkość terenów kwalifikujących się do zagospodarowania dla funkcji nierolniczych. Jednocześnie umożliwi ewentualne zasilenie w gaz terenów znajdujących się w północno-wschodniej części gminy.

„Petrochemia Płock" SA zamierza zbudować tłoczny rurociąg paliwowy Płock-Ostrów Wielkopolski, odcinek przebiegający po terenach sołeckich wsi: Zborów, Żelazków, Czartki, Borków Stary i Russów. Jeżeli trasa rurociągu poprowadzi pod terenami upraw polowych nie będzie on stanowił trwałego ograniczenia w rozwoju gminy.

5.7.4 Użytkowanie wody pitnej i odprowadzanie ścieków.

1. 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. Problemem wymagającym rozwiązania jest formalne uregulowanie prawa do eksploatacji urządzeń wodnych (pozwolenia wodnoprawnego).

2. Gospodarka ściekami, w sytuacji braku kanalizacji i oczyszczalni, jest trudna do skontrolowania pod względem tkwiących w niej zagrożeń dla środowiska. Zewnętrzne, zbadane, wielkości i rodzaje zanieczyszczeń wód powierzchniowych należy przypisać, między innymi, działalności ludzi, nie respektujących przepisów o zakazie zanieczyszczania środowiska przyrodniczego.

Zadaniem najważniejszym jest szybkie zbudowanie systemu usuwania i oczyszczania ścieków. Z uwagi na bardzo wysokie koszty takiej inwestycji, celowym będzie ponowne rozważenie wyboru właściwego systemu. Zaproponowany w posiadanej przez gminę koncepcji programowej układ grawitacyjno-tłoczny charakteryzuje się bardzo długimi kanałami, w dużej części przebiegającymi przez tereny rolne, które nie powinny zmienić swego rolniczego przeznaczenia. O innych aspektach tego zadania napisano w pkt. 5.1.2. Użytkowanie wód powierzchniowych i podziemnych.

ZMIANA STUDIUM - 2005 R.

Dla planowanej elektro-ciepłownia na biomasę i zakładu utylizacji odpadów ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego. Ścieki sanitarne - do czasu zbudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej - będą gromadzone w **bezodpływowych zbiornikach i wywożone do oczyszczalni ścieków.**

5.7.5 Dostępność usług pocztowych i telekomunikacyjnych.

W gminie, podobnie jak w całym Kraju pojawiły się duże realne możliwości zaspokojenia potrzeb w zakresie telekomunikacji. Szybki przyrost gospodarstw korzystających z połączeń telefonicznych jest obecnie faktem.

Usługi pocztowe działają w dzierżawionych lokalach, nie odpowiadających pod względem użytkowym **i** estetycznym współczesnym wymogom, Aktualny usługodawca świadomy takiego stanu przewiduje dokonanie stosownych zmian organizacyjnych i lokalowych. Usługi pocztowe pozostaną we wsiach: Kokanin, Tykadłów i Żelazków.

6. Synteza uwarunkowań rozwoju

Wynikiem analizy zasobów środowiska przyrodniczego i procesów w nim zachodzących jest zdefiniowanie podstawowych zagrożeń i szans dla gminy. Ich zestawienie zamieszczono w tabeli.

Zestawienie podstawowych zagrożeń i szans w sferach: ekologicznej, kulturowej, społecznej, gospodarczej i infrastruktury technicznej - Tabela 6.1.

SFERA	ZAGROŻENIA	SZANSE
1. Ekologiczna	1. Znaczne zanieczyszczenie wód powierzchnio wych - pozaklasowy stan sanitarny obu rzek. 2. Brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków. 3. Brak systemu zbiórki selektywnej odpadów. 4. Brak decyzji, co do budowy zbiornika wodnego na rzece „Swędrni". 5. Występowanie dużych kompleksów gleb chronio nych ograniczających możliwości zabudowy. 6. Brak formalnie ustalonych granic rolno-leśnych.	1. Korzystne warunki hydrogeologiczne nie stwarza jące większych problemów dla inwestycji budow lanych. 2. Występowanie obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatun ków fauny i pełniących funkcję ciągów wentyla cyjnych. 3. Występowanie obszarów chronionych będących zapleczem przyrodniczym dla gminy i miasta Kali sza. 4. Korzystna struktura użytkowania zapewniająca równowagę biocenoz 5. Duże kompleksy gleb chronionych pochodzenia mineralnego o wysokiej wartości dla rolnictwa. 6. Wysoki wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyj nej. 7. Występowanie zasobnych zbiorników wód pod ziemnych. 8. Funkcjonowanie gminnego, urządzonego, skła dowiska odpadów. 9. Możliwość wykorzystania gazu sieciowego do ce lów grzewczych i technologicznych. **ZMIANA STUDIUM - 2005 r. Zbudowanie zakładu utylizacji:**

2. Kulturowa 3. Społeczna	1. Zachowanie dóbr kultury - wpisanych do Pań stwowego Rejestru Zabytków - wymaga znacznie większych środków finansowych niż są wydatko wane. 2. Zachowanie dóbr kultury - wpisanych do ewiden cji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - wy maga skuteczniejszej egzekucji skierowanej do właścicieli i użytkowników tych dóbr w celu nale żytego ich użytkowania. 1. Spadek przyrostu naturalnego większy od śred niego spadku w pozostałych gminach wiejskich. Ujemne saldo migracji w ujęciu globalnym w la tach 1990 -1996. 2. Niepewność, co do szans rozwoju własnego go spodarstwa wyrażona przez ponad 42% utrzymu jących się z pracy we własnym gospodarstwie, uznanie własnego gospodarstwa za nierozwojowe przez 26% utrzymujących się z pracy we wła snym gospodarstwie. 3. Brak urządzonych terenów sportowych. 1. Struktura gospodarstw rolnych. 2. Małe rezerwy terenów ofertowych spełniających warunki dla lokalizacji inwestycji gospodarczych. 3. Niedostatek kapitału inwestującego w rolnictwo.	**1/ stałych odpadów nie-niebezpiecznych komu-nalnych i przemysłowych, 2/ stałych i półstałych odpadów niebezpiecznych** 1. Przykłady zespołów podworskich z zachowanymi dworami, zabudowaniami gospodarczymi towa rzyszącymi, parkami ze stawami. 2. Muzeum im. M. Dąbrowskiej mieszczące się w dworku w otoczeniu parku ze stawami. 3. Kamień upamiętniający pobyt Napoleona we wsi Niedźwiady. 4. pomniki ofiar II Wojny Światowej i mogiły na cmentarzach parafialnych. 1. Niski poziom bezrobocia 2. dobrze rozwinięta baza placówek kulturalnych 3. realne możliwości przygotowania terenów pod lo kalizację inwestycji budowlanych dla funkcji usłu gowych, produkcyjnych, mieszkalnych, rekreacyj nych. 1. Wysoki wskaźnik gruntów o wysokiej wartości dla rolnictwa. 2. Ok. 90% powierzchni gminy jest własnością pry watną

5. Infrastrukturalna	4. Słabo rozwinięta sfera produkcyjna. 5. Brak kanalizacji ściekowej i oczyszczalni ścieków. 6. Wzrastająca uciążliwość tranzytowego ruchu ko łowego.	3. Wysoka pozycja pod względem uzyskiwanych plonów. 4. Duże zasoby wód podziemnych dobrej jakości 5. Możliwość intensyfikacji zagospodarowania tere nów państwowych i innych uspołecznionych go spodarstw. 6. Dogodne położenie w układzie komunikacyjnym. 1. Obszar gminy w całości zwodociągowany. 2. Wysoki wskaźnik dostępności do sieci telefonicz nej. 3. Zasilane w gaz sieciowy 9 wsi w tym położone w strefie intensywnej działalności gospodarczej. 4. Podjęta (przez samorząd gminy) rozbudowa sieci gazowniczej w celu zasilania wsi położonych we wschodniej i północno-wschodniej części gminy. 5. Planowane przystąpienie do realizacji kanalizacji ściekowej i oczyszczalni.

7. Identyfikacja problemów.

Na podstawie diagnozy stanu istniejącego, analizy najważniejszych uwarunkowań ustala się podstawowe problemy rozwoju gminy, wymagające rozwiązania. Ich zestawienie zamieszczono w tabeli 7.1.

SFERA DZIA-ŁAŃ	PROBLEM	ŹRÓDŁA PROBLEMU	OCZEKIWANIA SPOŁECZNE ROZWIĄZANIA PROBLEMU

1. Społeczna	1. Stagnacja w zainteresowaniu dużej liczby właścicieli indywidualnych gospodarstw dalszym ich rozwojem. 2. Poszukiwanie drugiego lub nowego źródła dochodów przez osoby do niedawna utrzymujące się wyłącznie z pracy na własnym gospodarstwie.	1. Dokonująca się transformacja gospodarki krajowej.	1. Inicjowania i wspieranie działań, których celem jest zaangażowanie kapitału rodzimego i obcego.
2. Gospodarcza	1. Zyskowność produkcji rolniczej. 2. Restrukturyzacja gospodarki rolnej. 3. Rozwój przetwórstwa owocowo-warzywnego i przemysłu rolno-spożywczego. 4. Udział kapitału obcego.	1. Przyczyny, na które indywidualni producenci rolni nie mają wpływu, wynikające głównie z polityki wewnętrznej Państwa. 2. Wielkość i struktura agrarna gospodarstw indywidualnych nie dostosowana do zmieniających się mechanizmów rynkowych.	1. Wspieranie działań legislacyjnych zmierzających do wprowadzenia stosownych zmian w polskim prawie. 2. Wspieranie przedsiębiorczości uruchamiającej nowe miejsca pracy. 3. Inicjowania i wspieranie działań, których celem jest zaangażowanie kapitału rodzimego i obcego.
3. Infrastruktury technicznej.	1. Uciążliwość tranzytowego ruchu kołowego. 2. Brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków.	1. Dwie drogi ze wzrastającym tranzytowym ruchem pojazdów. 2. Brak odpowiednich środków finansowych.	1. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji odcinków dróg krajowych przebiegających przez teren gminy.
4. Ochrony środowiska	1. Stan zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.	1. Źródła zanieczyszczania wody rzek: Swędrni i Bawół, znajdujące się na	1. Podjęcie inicjatywy nakłonienia samorządów gmin Stawiszyn i

		terenach gmin Stawiszyn i Ceków Kolonia. 2. Źródła emisji zanieczyszczeń znajdujące się na własnym terenie.	Ceków Kolonia do rozwiązania problemu zanieczyszczania rzek: Swędrni i Bawół w ich górnych biegach. 2. Zbudowanie kanalizacji i oczyszczalni ścieków. 3. Przygotowanie nowego składowiska odpadów, przed zamknięciem obecnie czynnego. **ZMIANA STUDIUM - 2005 r. Zbudowanie zakładu utylizacji odpadów, o którym mowa w poz. 5.1.6**

8. Cele rozwoju gminy.

8.1 Cel nadrzędny.

W wyniku oceny istniejącego stanu zagospodarowania analizy uwarunkowań i ograniczeń rozwoju wyodrębniono cel nadrzędny przypisując mu cele cząstkowe i zadania do realizacji oraz określono instrumenty polityki przestrzennej.

Głównym celem rozwoju przestrzennego gminy jest dalszy zrównoważony rozwój, uwzględniający następujące cele strategiczne:
1/ racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego, 2/
kształtowanie oczekiwanych warunków życia, 3/
świadome kształtowanie struktury osadniczej.

Cel ten powinien być osiągnięty w wyniku realizowania następujących celów cząstkowych obejmujących problematykę: • ochrony walorów środowiska przyrodniczego i ukształtowania lokalnego, ekologicznego systemu obszarów chronionych,

- ochrony wartości środowiska kulturowego,
- ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy,
- tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji,
- poprawy obsługi ludności w zakresie infrastruktury technicznej,
- poprawy obsługi ludności w zakresie infrastruktury społecznej,
- poprawy warunków mieszkaniowych.
    - Zdefiniowane cele są podstawą wyznaczenia kierunków rozwoju i sposobów ich realizacji.

8.2 Cele cząstkowe.

Ustala się cele cząstkowe oraz odpowiadające im sposoby realizacji i rodzaje działań dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Pełną problematykę zawarto w tabeli 8.2.1.

Tabela 8.2.1

CELE CZĄSTKOWE	SPOSOBY REALIZACJI	DZIAŁANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
1. Cele społeczne. 1.1. Poprawa warunków życia.	1. Zapewnienie możliwości użytkowania wszyst kich podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej: • ustalenie kolejności i zakresu realizacji kanali zacji ściekowej i przystąpienie do niej, • ustalenie zasad i zakresu dalszej rozbudowy sieci gazowej i przystąpienie do niej. 2. Dalsza poprawa dostępności i jakości usług podstawowych: • wyrównanie do pełnego standardu warunków użytkowych istniejących w Szkołach Podsta-wowych we wsi Kokanin i Florentyna, • zabezpieczenie lepszych warunków funkcjonal-no-użytkowych Filii Biblioteki Gminnej we wsi Tykadłów,	• Wyznaczenie obszarów przewidzianych do skanalizowania systemem grawitacyno-tłocznym, • Wyznaczenie obszarów do objęcia innym sys temem zorganizowanej gospodarki ściekowej, • Wyznaczenie obszarów przewidywanych do zgazyfikowania. • opracowanie miejscowych planów zagospoda rowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych w studium i innych niezbędnych, uwzględnianie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego równorzędnej zasady lokalizowania oraz przekształcania zabudowy dla funkcji usług podstawowych i innych ogólnodostępnych.-

	• stymulowanie wprowadzenia instytucji lekarza rodzinnego, 3. Utrzymanie na zadowalającym poziomie stanu technicznego dróg kołowych: • wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku Czartki - Tykadłów drogi powiatowej nr 230, • stopniowe ulepszanie nawierzchni jezdni i chodników ulic na terenach zwartej zabudowy i nawierzchni dróg gminnych.	
1.2. Zwiększenie liczby miejsc pracy.	1. Stymulowanie rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego. 2.Tworzenie lepszych warunków dla rozwoju funkcji pozarolniczych.	• dopuszczenie lokalizowania obiektów o funkcjach produkcyjnych i usługowych, pośrednio lub nie związanych z gospodarką rolną na - nie objętych zakazem zabudowy - terenach zabudowy zagrodowej. • dopuszczenie przekształceń zabudowy zagrodowej dla potrzeb podmiotów pozarolniczej działalności gospodarczej. • Uwzględnianie problemu tworzenia nowych miejsc pracy w zasadach zagospodarowania i sposobu użytkowania obszarów funkcjonalnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
1.3. Zapewnienie terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie dla funkcji: mieszkalnictwa, usług komunalnych, rekreacji i wypoczynku, innych usług i produkcyjnych w tym nie związanych z rolnictwem.	1. Tworzenie zasobów komunalnych gruntów ofertowych przeznaczonych do zagospodarowania dla pozarolniczej działalności. 2. Wykonanie inżynierskiego uzbrojenia terenów ofertowych. 3. Przygotowanie i rozreklamowanie ofert lokalizacyjnych. 4. Kreowanie klimatu dla rozwoju działalności gospodarczej (ulgi podatkowe i preferencyjne kredyty).	

1.4.0chrona dóbr kultury.	1. Opracowanie wytycznych konserwatorskich dla obszaru gminy. 2. Opracowanie programu ochrony dóbr kultury zawierającego (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) rozwiązania prokomercyjne. 3. Stymulowanie działań remontowych i konserwacyjnych dotyczących obiektów zabytkowych, udzielanie pomocy podejmującym takie działania.	• uwzględnianie w opracowywanych miejscowych pianach zagospodarowania przestrzennego wytycznych konserwatorskich i zadań wynikających z programu ochrony dóbr kultury.
2. Cele gospodarcze. 2.1.Zwiększenie atrakcyjności gminy jako miejsca dla lokalizacji wielu rodzajów inwestycji.	1. Tworzenie zasobów komunalnych gruntów ofertowych przeznaczonych do zagospodarowania dla inwestycji. 2. Wykonanie inżynierskiego uzbrojenia terenów ofertowych. 3. Przygotowanie i rozreklamowanie ofert lokalizacyjnych. 4. Kreowanie klimatu dla rozwoju działalności gospodarczej (ulgi podatkowe i preferencyjne kredyty).	• wyznaczenie terenów potencjalnej aktywności gospodarczej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2.2. Racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego.	1. Ochrona gruntów rolnych o najwyższej i dużej wartości dla rolnictwa. 2. Opracowanie granicy rolno-leśnej. 3. Zalesienie mało przydatnych rolnictwu gruntów rolnych. 4. Stymulowanie sukcesywnego wzmacniania wszelkich ekosystemów ze szczególnym uwzględnieniem wszelkich elementów małej retencji oraz zieleni śródpolnej, łęgowej i przydrożnej.	• yznaczenie w studium rolniczych stref produkcyjnych z zakazem lub ograniczeniem zabudowy, • uwzględnianie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic rolno-leśnych.

3. Cele proekologiczne. 3.1. Utrzymanie zdolności wszelkich ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrody. 3.2. Ochrona układów ekosystemów warunkujących stabilność struktury przestrzennej całego obszaru. 3.3. Przywracanie równowagi wszystkim uszkodzonym ekosystemom.	1. Ochrona dolinek rzeki Swędrni i Bawołu oraz dolinek dopływów tych rzek, jako korytarzy przepływu materii przed lokalizacją obiektów budowlanych nie służących podstawowym funkcjom spełnianym przez te elementy środowiska. 2. Zachowanie, uzupełnianie i rozbudowa układów zieleni śródpolnej i łęgowej, jako stabilizatorów równowagi agrocenoz. 3. Przeciwdziałanie zanieczyszczaniu gruntów, wód i powietrza. 4. Stosowanie technologii produkcji i ogrzewania z niskoemisyjnymi emitorami spalin i dymów. 5. Ochrona kompleksów leśnych i innych drzewostanów przed presją czynników zewnętrznych. 6. Dostosowanie wszelkich nasadzeń do zmienionych warunków siedliskowych i presji czynników zewnętrznych szczególnie istotne w przypadku podjęcia decyzji o zagospodarowaniu terenów dla funkcji zbiornika wodnego „Nędze-rzew" i funkcji towarzyszących (rekreacja). 7. Objęcie szczególną ochroną skupiska 69 okazałych dębów w przypadku podjęcia decyzji o zagospodarowaniu terenów dla funkcji zbiornika wodnego „Nędzerzew" i funkcji towarzyszących (rekreacja). 8. Użytkowanie terenów znajdujących się na obszarze krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza" z rygorystycznym przestrzeganiem zasad i warunków ustalonych w rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia w.w. krajobrazu (Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).	• wyznaczenie obszarów przewidzianych do skanalizowania systemem grawitacyjno-tłocznym, • wyznaczenie terenów przewidzianych do objęcia innym systemem zorganizowanej gospodarki ściekami. • wyznaczenie obszarów przeznaczonych do zgazyfikowania.

4. Cele przestrzenne 4.1. Rozwój jednostek osadniczych w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym. 4.2. Kształtowanie estetyki i ładu przestrzennego.	1. Ochrona historycznych elementów istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w celu niedopuszczenia do ich zaniku lub deformacji s w konsekwencji do niepożądanych zmian w skali całej struktury. 2. Preferowanie zagospodarowywania wolnych od zabudowy terenów, stanowiących enklawy wśród istniejącej zabudowy. 3. Stosowanie zachęt ekonomicznych wobec osób wykonujących remonty kapitalne, modernizacje i inne roboty w budynkach i obiektach budowlanych, uzasadnione ich stanem i statusem. 4. Dopuszczenie do lokalizacji i rozwoju nowych funkcji wyłącznie na terenach do tego przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.	

9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Dla realizacji zdefiniowanych celów dalszego rozwoju gminy, ustala się podstawowe obszary i sieci o dominujących funkcjach, odzwierciedlających istniejący i przewidywany stan oraz pożądane zmiany. Dla zdefiniowanych obszarów i sieci ustala się podstawowe kierunki działań w zakresie ogólnych zasad zagospodarowania i użytkowania.

Rozmieszczenie obszarów i sieci obrazuje plansza nr 2b zatytułowana „Kierunki zagospodarowania przestrzennego". Rozmieszczenie poszczególnych terenów tworzących te obszary i sieci obrazuje plansza nr 2d zatytułowana „Kwalifikacja terenów dla funkcji nierolniczych".

9.1 Obszary ekosystemów

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem *„E"* tworzą:

Tereny kompleksów leśnych i tereny zadrzewień - oznaczone symb. „RL1"

- Tereny lasów ochronnych - oznaczone symb. „RL2"
- Tereny dolesień - oznaczone symb. „RL3"
- Tereny łąk i pastwisk - oznaczone symb. „RZ"
- Tereny wód otwartych - oznaczone symb. „W" i „WP"
- Tereny „korytarza ekologicznego": doliny rzeki Swędrni i
- Bawół.
- Tereny „sięgaczy ekologicznych": dolinki dopływów w.w.

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zachowanie istniejących form ochrony dotyczących: obszaru chronionego krajobrazu, lasów ochronnych, pozostałych lasów, zieleni śródpolnej i łęgowej, parków zabytkowych, parków wiejskich, pomników przyrody w parkach i lasach, łąk i pastwisk. 2. Czynna ochrona w tym także przed zmianą sposobu użytkowania: 1/ rzek, dopływów tych rzek, pozostałych cieków i ich dolin, rowów, 2/ elementów małej retencji wodnej (bez względu na ich fizyczne rozmiary) wraz z otulinami biologicznymi. 3. Wdrażanie metod rolnictwa ekologicznego.	1. Odbudowa i rewaloryzacja małej retencji. 2. Tworzenie wszelkich form małej retencji. 3. Budowa rusztów ekolo gicznych w drodze perma nentnego uzupełniania ubytków oraz tworzenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydroż nych.	1. Lokalizacja obiektów budowlanych nie zbędnych dla prowadzenia gospodarki wodnej, rolnej i leśnej. 2. Zachowanie a także: modernizacja i roz budowa istniejących obiektów budowlanych spełniających funkcje służebne i nie kolidu jące z przeznaczeniem podstawowym ob szaru. 3. Adaptacja istniejących obiektów budowla nych dla funkcji służebnych i nie kolidują cych z przeznaczeniem podstawowym ob szaru.

9.2 Rolnicze przestrzenie produkcyjne.

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem *„RP"* tworzą:

* Tereny kompleksów uprawowych obejmujących grunty najwyższych klas bonitacyjnych pochodzenia mineralnego i gruntów pochodzenia organicznego, wyłączone z możliwości zabudowy - oznaczone symb. „RP1" i „RZ"
* Tereny obiektów budowlanych i urządzeń związanych z produkcją rolniczą- oznaczone symb. „MR1", „MR2", „MRU1", „MRU2"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Ochrona użytków rolnych i użyt ków zielonych przed zmianą ich do tychczasowego rolniczego użytko wania na nierolniczy. 2. Czynna ochrona przed dewastacją gruntów rolnych, zieleni śródpolnej i łęgowej, elementów małej retencji wodnej wraz z otulinami biologicznymi. 3. Ochrona przed lokalizacją poza wy-znaczonymi terenami budowlanymi obiektów budowlanych nie służących produkcji rolnej oraz z nianie związanych	1. Stosowanie proekologicznych metod we wszystkich rodzajach produkcji rolniczej w tym: stosowanie biologicznych i technicznych środków ochrony roślin, racjonalne, uwzględniające aspekty ekologiczne, stosowanie chemicznych środków uprawy roślin, racjonalne wykorzystywanie odchodów zwierzęcych i odpadów hodowlanych do nawożenia. 2.Tworzenie nowych zalesien na glebach przydatnych dla tego rodzaju użytkowania. 1. Uzupełnianie ubytków w istniejącej zieleni śródpolnej i łęgowej, tworzenie nowych zadrzewień i zakrzewień. 2. Rozbudowa istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej (deszczownie) ze szczególnym uwzględnieniem retencji wodnej (sztuczne zbiorniki).	1. Eksploatacja udokumentowanych złóż su rowców naturalnych. 2. Lokalizacja obiektów budowlanych nie zbędnych dla prowadzenia gospodarki rol nej i z nią związanych. 3. Zachowanie a także: modernizacja i roz budowa istniejących obiektów budowla nych spełniających funkcje nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obszaru. 4. Adaptacja istniejących obiektów budowlanych dla funkcji nie kolidujących z prze-znaczeniem podstawowym obszaru.

9.3 Obszary polifunkcjonalne

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem ***„MRU"*** tworzą tereny:

- zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i towarzyszącej usługowej - oznaczone symb. „MR1"
- zabudowy szklarniowej, mieszkaniowej i towarzyszącej usługowej - oznaczone symb. „MR2"
- mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy oznaczone symb. „MN",
- dla funkcji związanych z rolnictwem oraz mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej - oznaczone symb. „MRU1", „MRU2",
- dla funkcji: mieszkalnictwo, wbudowane usługi i nieuciąż¬liwe usługi na działkach wydzielonych - oznaczone symb. „MNU"
- zabudowy o funkcji usług publicznych - oznaczone symb.: „UW", „UA", „OU", „UK", „UZ", „US", „UPI", „UI",
- zabudowy o funkcji drobnej wytwórczości (rzemiosła) -oznaczone symb. „UR"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zachowanie i porządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania terenu: 1/ lokalizacja obiektów budowlanych na wolnych od zabudowy enklawach, istniejących w ciągach terenów zagospodarowanych, 2/ adaptacja i modernizacja istniejących obiektów budowlanych dla potrzeb nowych funkcji, 3/ rozbudowa istniejącej i realizacja nowej infrastruktury technicznej. 2. Kształtowanie zagospodarowania nowych terenów w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.	1. Budownictwo o niskiej intensywności zabudowy. 2. Lokalizowanie obiektów budowlanych w pierwszej kolejności w wolnych od zabudowy enklawach. 3. Stosowanie technologii produkcji i ogrzewania z niskoemisyjnymi emitorami spalin i dymów. 4. Rozwój obiektów o funkcji przetwórstwa rolno-spożywczego.	1. Przekształcanie zabudowy zagrodowej dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji. 2. Lokalizacja uciążliwych obiektów budowlanych, mogących pogorszyć stan środowiska, jednak pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych i technicznych: 1/ redukujących ich uciążliwość do wielkości normatywnych, 2/ redukujących zasięg tych uciążliwości do wielkości nie wykraczających poza granice działki budowlanej.

9.4 Obszary dla funkcji: mieszkalnictwo i usługi, głównie komercyjne.

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem *„MU"* - tworzą:

- Tereny dla funkcji: mieszkalnictwo, wbudowane usługi i nieuciążliwe[x] usługi na działkach wydzielonych - oznaczone symb. „MNU"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	KIERUNKI DZIAŁAŃ DOPUSZCZALNYCH
Przeznaczenie terenów pod: 1/ inżynierskie uzbrojenie w zakresie warunkującym zagospodarowanie dla funkcji mieszkalnictwa, 2/ budowę domów mieszkalnych, 3/ budowę domów mieszkalnych z nieuciążliwymi" usługami wbudowanymi, 4/ budowę domów mieszkalnych i nieuciążliwych* usług na wspólnej działce.	1. Realizacja nieuciążliwych" usług na działkach wydzielonych o powierzchni łącznej odpowiadającej łącznie max. 25 % ogólnej powierzchni danego obszaru. 2. Lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia obiektywnych warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.

[x] Pod określeniem nieuciążliwe należy rozumieć, że wszelkie ewentualne uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej.

9.5 Obszary dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy.

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem „PU" - tworzą:

- Tereny usług handlu - oznaczone symb. „UH"
- Tereny usług rzemiosła - oznaczone symb. „URZ" Tereny przemysłu - oznaczone symb. „TP"
- Tereny dla funkcji: usługi uciążliwe, przemysł, składy i bazy - oznaczone symb. „PSU

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
Przeznaczenie terenów pod: 1/ budowę uciążliwych" obiektów usługowych, 2/ budowę zakładów produkcyjnych, 3/ budowę uciążliwych" składów, 4/ budowę baz budowlanych i transportowych.	1. Realizacja zakładów pracy o większej liczbie miejsc pracy. 2. Realizacja zakładów stosujących proekologicz ne i niskoodpadowe technologie wytwarzania.	1. Lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej. 2. Lokalizacja mieszkań wbudowanych i wolnosto jących domów mieszkalnych na działce wspól nej.

[x] Pod określeniem należy rozumieć, że poziom uciążliwości jest ograniczony przepisami szczególnymi i Państwowymi Normami.

9.6 Obszar dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka.

Obszar - oznaczony (na planszy nr 2b) symbolem „SBW" - tworzą:

- Tereny dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka - oznaczone symb. „SBW"
- Tereny lasów ochronnych - oznaczone symb. „RL3"
- Tereny dolesień - oznaczone symb. „RL3"
- Teren zalewu „Nędzerzew" - oznaczony symb. „WP"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zagospodarowanie terenów, z wyjątkiem leśnych, dla: budowy zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej i rekreacyjnej na rzece Swędrni, lokalizacji ogólnodostępnych obiektów budowlanych i urządzeń o funkcji: sport, rekreacja i wypoczynek, lokalizacji obiektów budowlanych o funkcjach usługowych towarzyszących, nie kolidujących z funkcją podstawową. 2. Gospodarka na terenach leśnych uwzględniająca w większym zakresie - z ograniczeniami stanowionymi przepisami szczególnymi - funkcję rekreacji.	Zagospodarowanie terenu dla ogólnodostępnych obiektów i urządzeń o funkcji: sport i rekreacja.	Lokalizacja zabudowy letniskowej na działkach zlokalizowanych poza terenami o symb. „SBW"

9.7 Obszar dla funkcji sportu i rekreacji, bez prawa zabudowy.

Obszary - oznaczone na (planszy nr 2b) symb. *„ZSW"* -tworzą wolne od zabudowy tereny położone w centralnej części obszaru chronionego krajobrazu.

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRES DZIAŁAŃ DOPUSZCZALNYCH
Przeznaczenie terenów pod zagospodarowanie dla funkcji: sportowych, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych, rekreacyjnych, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych.	Lokalizacja obiektów kubaturowych warunkujących właściwe zagospodarowanie terenu dla określonej funkcji i proekologiczne jego użytkowanie. Niezbędne, jednokondygnacyjne, obiekty kubaturowe należy zlokalizować na obrzeżach obszaru

9.8 Obszary zasobów dóbr kultury.

Obszary - oznaczone na (planszy nr2b) symb. ***„UKZ"*** - tworzą:

- Tereny zabytków architektury.
- Tereny zabytkowych zespołów podworskich.
- Tereny zabytkowych parków.
- Tereny cmentarzy.
- Tereny zabytków archeologii.
- Tereny upamiętnienia ważnych historycznych
- Tereny kapliczek przydrożnych i krzyży

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zachowanie historycznych układów urbanistycznych wsi, w szczególności: • istniejącego układu ulic i dróg, • niepowtarzalnych elementów urbanistycznych jak: zespoły budynków podworskich, parki i kościoły. 2. Zachowanie sylwetek (form) zabytkowej zabudowy podworskiej z parkami chroniąc strefy ochrony konserwatorskiej przed dysharmonizującą zabudową.	1. Opracowanie wytycznych konserwatorskich dla gminy i ustalenie stref ochrony konserwatorskie. 2. Opracowanie programu ochrony dóbr kultury zawierającego (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) rozwiązania, prokomercyjne wymagające zaadaptowania obiektu dla nowej funkcji. 3. Formalne uznanie parków nie wpisanych do Państwowego Rejestru Zabytków lub do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za parki wiejskie. Zgodnie z prawem objęcie tych parków szczególną ochroną. 3. Stymulowanie działań remontowych i konserwacyjnych dotyczących obiektów zabytkowych, zwłaszcza zagrożonych dekapitalizacją. 4. Udzielanie pomocy osobom podejmującym się wykonania remontów, konserwacji i innych niezbędnych robót w staraniach o uzyskanie dodatkowych środków finansowych.	• Adaptacja budynków zabytkowych, zawsze za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla funkcji nowych gwarantujących utrzymanie tych obiektów na właściwym poziomie technicznym.

9.9 Obszary usług komunalnych.

Obszary te (nie wyróżnione na planszach symbolami) tworzą:

Tereny ujęć wody, stacji uzdatniania - oznaczone symb „WZ"
Tereny parków zabytkowych **i** wiejskich parków oznaczone symb. „ZP

- Tereny cmentarzy - oznaczone symb. „ZC"
- Teren składowiska odpadów - oznaczony symb. „NU"
- Tereny oczyszczalni ścieków - oznaczone symb. „NO"

ZMIANA STUDIUM

- **Teren zakładu utylizacji odpadów i elektrociepłowni oznaczony symb. „O/C"**

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
Ochrona sanitarna terenów ujęć wody i stacji uzdatniania, w tym: • wykonanie stosownych badań na okoliczność ustalenia ewen tualnych stref ochrony pośredniej, • uzyskanie pozwoleń wodnoprawnych na eksploatację urzą dzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopusz czonych do odprowadzenia. 1. Ochrona terenów parków i cmentarzy przed lokalizacją obiektów budowlanych o funkcjach nie związanych z podstawową funkcją tych terenów.	• Ograniczenie gospodarczego użytkowania terenów, w strefach pośrednich ochrony ujęć wody, w przypadku administracyjnego ustanowienia takich stref. • Utworzenie biologicznie aktywnych terenów izolacyj nych wokół składowiska odpadów i oczyszczalni ście ków. ZMIANA STUDIUM • **Utworzenie biologicznie aktywnych tere nów izolacyjnych na terenie zakładu utyli zacji odpadów** • Uprawa roślin o przeznaczeniu przemysłowych. • Zorganizowanie środowiskowego monitoringu w stre fach uciążliwego oddziaływania.	Lokalizacja obiektów bu- dowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.

9.10 Obszary komunikacji drogowej i kolejowej.

Obszary te (nie wyróżnione na planszach symbolami) tworzą:

- Teren drogi krajowej-oznaczony symb. „K1"
- Teren drogi wojewódzkiej - oznaczony symb. „K2"
- Tereny dróg powiatowych - oznaczone symb. „K3
- Tereny dróg gminnych - oznaczone symb. „K4"
- Tereny obsługi użytkowników dróg - oznaczone symb. „KS"
- Tereny kolei wąskotorowej - oznaczone symb. „KK"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	KIERUNKI DZIAŁAŃ PRIORYTETOWYCH
1. Adaptacja i modernizacja istniejącego układu drogowego, dostosowywanie para metrów dróg do zmieniającego się na nich obciążenia ruchem. 2. budowa ścieżki rowerowej na terenie zlikwidowanego toru kolei wąskotorowej Kalisz-Turek, na odcinku od granicy we wsi Niedźwiady do rozjazdu we wsi Borków Stary, a dalej do centrum wsi Russów, wzdłuż istniejącego toru kolei wąskotoro wej.	1. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji drogi krajowej na odcinku Kokanin - Kalisz. 2. Dokończenie przebudowy drogi powiatowej nr 230 Wojciechówka - Stanisławów. 3. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji drogi woje wódzkiej na odcinku przebiegającym przez wsie: Szosa Turecka, Wojciechówka, Pólko, Skarszew i Dębe.

9.11 Obszary infrastruktury technicznej.

Obszary te (nie wyróżnione na planszach symbolami) tworzą tereny urządzeń:

- elektroenergetycznych wysokiego napięcia - oznaczone symb. „EE"
- gazowych wysokiego ciśnienia - oznaczone symb. „EG"
- kanalizacji ściekowej - oznaczone symb. „NO"
- wodnych - oznaczone symb. „WZ"
- przesyłowych paliwowych - oznaczone symb. „EP"

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	PRIORYTETOWYCH
1. Ochrona ludzi i dóbr materialnych przed skutkami awarii linii i urządzeń służących do przesyłu nośników energii: • rygorystyczne przestrzeganie zakazu lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi, w określonych przepisami szczególnymi, strefach od działywania linii przesyłowych i urządzeń, • ograniczenie możliwości przebywania ludzi w strefach oddziaływania linii przesyłowych i urządzeń.	Systematyczne nadzorowanie (monitoring) eksploatacji urządzeń stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska przy-rodniczego.	Systematyczne nadzorowanie (monitoring) eksploatacji urządzeń stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska przy-rodniczego.

10. Strefy polityki przestrzennej.

10.1 Polityka ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Z diagnozy stanu i uwarunkowań rozwoju wynikają kierunki polityki ekologicznej samorządu gminy, dotyczące wszystkich elementów środowiska przyrodniczego, biotycznych i abiotycznych.

W Studium wyznacza się system przyrodniczy gminy w skład, którego wchodzą:

- obszary węzłowe (leśne i łąkowe),
- korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym,
- sięgacze ekologiczne.

Korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym tworzą doliny rzek Bawół i Swędrni, korytarze lokalne tworzą mniejsze dolinki boczne. Uzupełnieniem sieci ekologicznej są sięgacze ekologiczne.

System ten zapewnia powiązania dolin z obszarami chronionymi. Na obszarze ciągów ekologicznych wprowadza się zakaz zabudowy.

10.1.1. Obszar chronionego krajobrazu.

1. Przedmiot.

Południowo-wschodnia część gminy stanowi fragment obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia krajobrazu chronionego „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" (Nr 68 z dnia 22.12.91 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).

2. Cel.

Użytkowanie terenów w obrębie chronionego krajobrazu powinno służyć utrzymaniu jego przyrodniczych i historycznych walorów, chroniąc przed dewastacją i zniszczeniem.

Powinno kreować nowe wartości ekologiczne i kulturowe. Funkcje gospodarcze (rolnictwo, leśnictwo, usługi i przemysł) muszą być podporządkowane celom ochrony tego krajobrazu.

W szczególności na obszarze tym muszą być przestrzegane następujące zakazy i ograniczenia:

1/ zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących zanieczyścić system wód powierzchniowych i wgłębnych oraz spowodować pogorszenie warunków aerosanitarnych, 2/ zakaz niszczenia gleby, pozyskiwania kopalin i wprowadzania zmian w krajobrazie
wpływających negatywnie na jego wartości ekologiczne i estetyczne, 3/ utrzymanie w stanie niezmienionym najbardziej wartościowych zbiorowisk roślinnych i ostoi ptactwa wodno-błotnego, 4/ wprowadzenie wyłącznie ekstensywnych form zainwestowania związanych z mieszkalnictwem, rekreacją, rolnictwem i leśnictwem.

3. Metody.

Uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego istniejących walorów chronionego krajobrazu oraz ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania stymulujących dalsze wzbogacanie chronionego krajobrazu o inne walory zdefiniowane w wyżej powołanym akcie prawnym.

Rygorystyczne egzekwowanie realizacji ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

10.1.2. Ochrona terenów leśnych i zadrzewień oraz terenów dolesień.

1. Przedmiot.

1. Duże kompleksy leśne istniejące na obszarach wsi Florentyna, Skarszew i Dębe posiadają kwalifikację lasów grupy 1 ochronnej i znajdują się na obszarze chronionego krajobrazu. Duży kompleks leśny we wsi Złotniki Wielkie oraz małe kompleksy leśne we wsiach Goliszew i Janków.

2. Zadrzewienia, w tym: drzewa i krzewy śródpolne, przydrożne, porastające doliny rzeczne i obrzeża stawów.

3. Tereny proponowanych zalesień.

2. Cel.

1. W odniesieniu do kompleksów leśnych położonych na obszarze krajobrazu chronionego celem jest zminimalizowanie ewentualnych szkodliwych zjawisk, poprzez spełnienie warunków sformułowanych w rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia krajobrazu chronionego „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" (Nr 68 z dnia 22.12.91 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).

2. W odniesieniu do wszystkich terenów leśnych i zadrzewień celem jest ich ochrona i podnoszenia potencjału ekologicznego. W konsekwencji: zachowanie lub odzyskanie małej retencji, osłabienie niekorzystnych wpływów poziomych ruchów mas powietrza, zachowanie i wzmocnienie ekosystemów.

3. Metody.

1. W odniesieniu do ochrony terenów leśnych i proponowanych dolesień (pkt 2,1):

a/ zakaz przeznaczania terenów leśnych na inne cele. Egzekwowanie obowiązków właścicieli lasów, nałożonych na nich ustawą o lasach z 1991 roku, dotyczących między innymi dopuszczalnych wyrębów, pielęgnacji drzewostanów itp.,

b/ wyznaczenie granic rolno-leśnych dla obszaru gminy,

c/ nakłanianie właścicieli gruntów zakwalifikowanych do zalesienia do zrealizowania nowego przeznaczenia terenów obejmujących ich grunty poprzez zastosowanie środków zachęty ekonomicznej.

2. W odniesieniu do zadrzewień (pkt 2.2.):

a/ dokonanie inwentaryzacji zadrzewień śródpolnych i przydrożnych wraz z oceną ich stanu zdrowotnego i opracowanie programu ochrony i pielęgnacji,

b/ nakłanianie właścicieli gruntów do zrealizowania nowego przeznaczenia terenów obejmujących ich grunty poprzez zastosowanie środków zachęty ekonomicznej.

10.1.3. Ochrona wód otwartych.

1. Przedmiot

1. Rzeki Swędrnia i Bawół wraz z dopływami.
2. Mała retencja, którą tworzą stawy w parkach, stawy śródpolne, stawy na terenach zagród i rowy.

2. Cel

1. Ochrona zasobów wód powierzchniowych
2. Poprawa jakości wód powierzchniowych

3. Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym.

3. Metody

1. W odniesieniu do rzeki Swędrni i Bawół wraz z ich dopływami:

a/ kontrola użytkowników bezodpływowych zbiorników na ścieki, eliminacja nielegalnych odpływów ściekowych, b/ zbudowanie oczyszczalni ścieków i kanalizacji na terenach zlewni obu rzek, c/ współdziałanie z samorządami gmin: Stawiszyn i Ceków Kolonia w celu wyeliminowania zanieczyszczania w. w. rzek w ich górnym biegu.

2. W odniesieniu do wszystkich komponentów małej retencji:

a/ kontrola użytkowników bezodpływowych zbiorników na ścieki, eliminacja nielegalnych odpływów ściekowych,

b/ kontrola stanu utrzymania stawów w parkach, śródpolnych, na terenach zagród i rowów - skuteczne karanie sprawców zniszczeń lub zanieczyszczeń.

3. Do czasu rozwiązania problemu odprowadzania ścieków należy zwiększyć wymagania formalnoprawne i techniczne wobec tych podmiotów, które zrzucają naj więcej ścieków, aby:

a/ zmniejszały pobór wody poprzez obiegi zamknięte,

b/ stosowały podczyszczanie lub oczyszczanie wytwarzanych ścieków.

4. Ochrona wód na szczeblu lokalnym powinna dokonywać się już na etapie lo kalizacji inwestycji. Wszystkie inwestycje, co, do których istnieje podejrzenie, że mogą zanieczyszczać wody, powinny być lokalizowane po uprzednim wykonaniu „Oceny od działywania na środowisko" w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 lipca 1998 r. w sprawie okre ślenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziały wania na środowisko tych inwestycji (Dz. Nr 93, poz. 589). „Oceny oddziaływania" można zażądać także dla inwestycji już istniejącej, jeśli zagraża ona środowisku.

10.1.4. Ochrona wód podziemnych.

1. Przedmiot.

1. Ujęcia wody (studnie wiercone) z ustawowymi strefami ochrony bezpo średniej we wsiach: Anielin, Borków Stary, Dębe, Florentyna, Janków, Kokanin, Russów, Złotniki Wielkie i Żelazków.

ZMIANA STUDIUM - 2005 r.

Wprowadza zasadę zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego planowanych zakładów, t.j. elektro-ciepłowni na biomasę i zakładu utylizacji odpadów.

2. Naturalne zbiorniki **na** 4 rozpoznanych piętrach wodonośnych:

a/ czwartorzędowe w południowej części gminy (odwierty we wsiach: Pólko i Dębe, b/ związane z osadami jurajskimi w południowo-zachodniej części gminy (odwiert we wsi Kokanin), c/ związane z osadami kredowymi w środkowej i północno-wschodniej części gminy (odwierty we wsiach: Złotniki Wielkie, Żelazków i Biernatki), d/ związane z piaskami trzeciorzędowymi (odwierty we wsi Michałów i Borków).

2. Cel.
   1. Niedopuszczenie do zanieczyszczenia.
   2. Racjonalne użytkowanie.

3. Metody.
   1. Wykonanie stosownych badań na okoliczność ustalenia ewentualnych stref ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wody.
   2. Uzyskanie pozwoleń wodnoprawnych na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia.
   3. Zbudowanie planowanych oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej w kolejności uwzględniającej ewentualne priorytety, wynikające z badań, o których mowa w pkt. 1.
   4. Propagowanie ograniczania dawek nawozów sztucznych, właściwego urządzania pryzm obornikowych i kiszonkowych, zagospodarowania gnojowicy, prowadzenia hodowli ściółkowej.

10.1.5. Ochrona gleb.

1. Przedmiot.
   Gleby organiczne i gleby mineralne wysokich klas bonitacyjnych tj. II - IV a

2. Cel.
   1. Niedopuszczenie do nieuzasadnionej zmiany przeznaczenia gleb z rolniczego lub leśnego na nierolnicze i nieleśne.
   2. Zapobieganie degradacji gleb.

3. Metody.
   1. racjonalne wykorzystanie istniejących, zainwestowanych terenów.
   2. Ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne gleb wysokich klas bonitacyjnych i gleb organicznych.
   3. ochrona gruntów przed zalaniem
   4. Propagowanie proekologicznego użytkowania gleb uwzględniającego w szczególności:

a/ wprowadzania krzewów i zadrzewień śródpolnych, nowych i uzupełniających istniejące, uszkodzone,
b/ użytkowanie wszelkich komponentów małej retencji zgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem, budowę następnych,
c/ przeznaczanie najsłabszych gleb pod zalesienie,
d/ przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym,
e/ stosowanie racjonalnych form usuwania i unieszkodliwiania nieczystości stałych i płynnych

10.1.6. Eksploatacja surowców i rekultywacja gruntów.

1. Przedmiot.
   1. Potencjalne złoża surowców ilastych na terenie wsi Borków Stary i Czartki.
   2. Potencjalne złoża kruszyw naturalnych na terenie wsi Dębe.

2. Cel.

Użytkowanie lokalnych zasobów naturalnych materiałów budowlanych i surowców do produkcji tych materiałów.

3. Metoda.

Wykonanie stosownych badań w celu ewentualnego potwierdzenia istnienia złóż, o których mowa w pkt. 1 i 2.

10.1.7. Ochrona środowiska atmosferycznego i ochrona przed hałasem.

1. Przedmiot.

Powietrze atmosferyczne

2. Cel.

Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem.

3. Metody.

1. Wyegzekwowanie od istniejącej we wsi Florentyna Wytwórni Mas Bitumicznych zastosowania technologii ograniczającej emisję pyłów i gazów, do wielkości nie zagrażających środowisku.
2. Promocja stosowania „czystych nośników energii" takich jak olej i gaz do ogrzewania budynków mieszkalnych.
3. Wyznaczenie w. w. „czystych nośników energii" jako jedynych, dopuszczalnych, do ogrzewania i do celów technologicznych w projektowanych zakładach wytwórczych i innych obiektach o funkcjach komercyjnych usługowych.
4. Propagowanie wprowadzania pasów zieleni przydrożnej obniżającej poziom zanieczyszczania pól oraz poziom hałasu na terenach zamieszkałych.

10.1.8. Gospodarka odpadami.

1. Przedmiot.

Odpady pochodzenia bytowego, produkcyjnego, śmieci itp.

2. Cel.

Racjonalna gospodarka wytwarzanymi na terenie gminy odpadami w celu nie dopuszczenia do zaistnienia stanów zagrażających skażeniem środowiska przyrodniczego. Składowanie odpadów wyłącznie w miejscu wyznaczonym do tego celu tj. na gminnym składowisku odpadów we wsi Żelazków a po napełnieniu w innym składowisku, przygotowanym do tego celu.

3. Metody.

1. Inicjowanie działań kontrolnych dotyczących gospodarowania odpadami niebezpiecznymi.
2. Inicjowanie działalności edukacyjnej, ukierunkowanej na uświadomienie ludności, negatywnych skutków deponowania odpadów w miejscach przypadkowych.

3. Bezwzględne ściganie osób fizycznych i podmiotów gospodarczych łamiących zakaz deponowania odpadów w miejscach przypadkowych tzn. innych niż legalne wysypisko śmieci. 4. Przygotowanie nowego wysypiska śmieci dla potrzeb gminy.

ZMIANA STUDIUM - 2005 R.

Umożliwia zbudowanie zakładu utylizacji odpadów obok czynnego legalnego wysypiska śmieci.

10.1.9. Promocja walorów środowiska przyrodniczego.

1. Promocja skierowana na zewnątrz.

Powinna być adresowana przede wszystkim do inwestorów spoza gminy. Obejmuje elementy środowiska przyrodniczego o wysokich i najwyższych walorach estetycznych oraz użytkowych, których właściwe zagospodarowanie dla nowych funkcji wymaga największych środków finansowych.

1.1. Przedmiot.

Część obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia krajobrazu chronionego „Dolina rz. Swędrni w okolicach Kalisza" (Nr 68 z dnia 22.12.91 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).

Przewidywane zagospodarowanie terenów położonych w tej części obszaru chronionego krajobrazu (we wsi Dębe) obejmuje: 1/ budowę zbiornika wodnego „Nędzerzew" na rzece Swędrni, 2/ zagospodarowanie dla funkcji: sport, rekreacja, turystyka i usługi towarzyszące,
terenów położonych przy zbiorniku, 3/ zagospodarowanie dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy, terenów położonych
przy drodze wojewódzkiej.

1.2. Cel.

Właściwe zagospodarowanie terenu, nie osiągalne bez zaangażowania „obcego" kapitału.

1.3. Metody.

Szeroko zakrojona reklama.

2. Promocja wewnętrzna.

Powinna być adresowana przede wszystkim do społeczności gminnej. Obejmuje elementy środowiska przyrodniczego o wysokich walorach estetycznych, kulturowych i historycznych, których niewłaściwe użytkowanie powoduje często nieodwracalne straty do całkowitego zniszczenia włącznie.

2.1. Przedmiot.

Środowisko przyrodnicze zasobne w elementy dostarczające pozytywnych, szeroko rozumianych, doznań estetycznych. Przykłady wyróżniających się elementów (krajobrazy) w gminie to np: okolice wsi Skarszewek, Skarszew i Dębe.

2.2. Cele.

1. Reedukacja gminnej społeczności w zakresie ustawowego obowiązku ochrony środowiska przyrodniczego.

2. Przekonanie gminnej społeczności o korzyściach uzyskiwanych w rezultacie racjonalnego użytkowania środowiska.

2.3. Metody.

Wyeksponowanie w programach nauczania szkolnego, umieszczenie w różnych, ogólnodostępnych nośnikach informacji (foldery, i inne) atrakcyjnie zredagowanych informacji: 1/ o estetycznych i użytkowych walorach środowiska przyrodniczego i konieczności ich zachowania, 2/ o korzyściach i szansach dla pieszej i rowerowej turystyki oraz dla rekreacji.

10.2 Polityka ochrony i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego.

1. Przedmiot.

Dobra kultury podlegają ochronie konserwatorskiej z mocy ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach.

1. Na terenie gminy dobrami kultury są wpisane do Państwowego Rejestru Zabytków: dwory, kościoły, grodziska, wiatrak, chałupa, parki, oficyny, spichlerze, galeria, stajnia i sołek. Szczegółowy wykaz zamieszczono w teczce zatytułowanej „Diagnoza" strona ...

2. Dobrami kultury są wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: kościoły, zespoły podworskie, parki, zagrody, domy mieszkalne, budynki gospodarcze, stodoły, i inne budynki. Szczegółowy wykaz zamieszczono w teczce zatytułowanej „Diagnoza" strona ...

3. Ochronie konserwatorskiej podlegają również nie wyszczególnione w ewidencji rzeźby i kapliczki ludowe, przydrożne i o innej lokalizacji.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają: cmentarze katolickie, pomniki ofiar II Wojny Światowej, mogiły na cmentarzach parafialnych, kamień upamiętniający pobyt Napoleona. Szczegółowy wykaz zamieszczono w teczce zatytułowanej „Diagnoza"

5. Ochronie konserwatorskiej podlegają zabytki archeologii: relikty ziemne po dworach obronnych i stanowiska archeologiczne.

2. Cele.

1. Zachowanie, należyte utrzymanie i użytkowanie by stanowiły trwały element rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.

2. Udostępnianie dla celów naukowych, dydaktycznych i wychowawczych, tak, aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki.

3. Wzbogacanie walorów środowiska życia mieszkańców gminy.

3. Metody.

1. Współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie planowanych zmian i przekształceń.
2. Zastępowanie dotychczasowych zasad użytkowania obiektów zabytkowych na rzecz uwzględniających, szeroko rozumiane, cele komercyjne. W każdym przypadku za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Pomoc w zagospodarowaniu opuszczonych obiektów.
4. Zabezpieczanie obiektów przed zniszczeniem i dewastacją.

10.3 Polityka kształtowania struktur przestrzennych.

10.3.1 Instrumentalizacja polityki w zakresie ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy.

1. Racjonalne wykorzystanie istniejących terenów budowlanych.

W strefach istniejącej zabudowy zaleca się wtórne podziały działek w celu dogęszczenia zabudowy. Niezabudowane enklawy istniejące w ciągach zabudowy przyulicznej lub przydrożnej powinny być wykorzystywane w pierwszej kolejności na cele budowlane.

2. Ograniczenie zabudowywania terenów znajdujących się poza strefami zabudowy.

Na terenach położonych poza strefami zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wraz z urządzeniami o funkcjach potrzebnych rolnictwu.

Poza strefami zabudowy, na terenach użytkowanych rolniczo, niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych wraz z urządzeniami o funkcjach nie związanych z rolnictwem.

3. Zabudowa i zagospodarowywanie stref zabudowy.

Tereny budowlane dla inwestycji dotyczących: budownictwa mieszkaniowego, wypoczynku, usług, zakładów wytwórczych, rzemiosła i innych, znajdują się w strefach zabudowy wyznaczonych we wsiach: Dębe, Kokanin, Skarszew, Złotniki Wielkie i Żelazków. Dla terenów położonych w wyznaczonych strefach zabudowy należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10.3.2 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych.

1. Udzielanie pomocy w przygotowaniu terenów pod inwestycje mieszkaniowe poprzez współfinansowanie budowy lub rozbudowy podstawowej infrastruktury technicznej.
2. Wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych najstarszych.
3. Stymulowanie budownictwa mieszkaniowego dla osób o najniższych docho dach.

10.3.3 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludno ści.

1. Tworzenie szeroko rozumianych warunków dla rozwoju placówek handlu, gastronomii i rzemiosła.

2. zabezpieczenie i przygotowanie terenów dla lokalizacji inwestycji służących lokalnym oraz ponadlokalnym celom publicznym w ramach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10.3.4 Instrumentalizacja polityki w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji.

1. Eksponowanie najważniejszych i najbardziej atrakcyjnych osiągnięć gminy, realnych szans kontynuowania tych osiągnięć oraz lokalnych walorów estetycznych środowiska przyrodniczego w celu wywołania konstruktywnego zainteresowania inwestorów między innymi:

a/ rozwojem funkcji: sportu, rekreacji, turystyki i usług towarzyszących - w tym budową zbiornika wodnego i zagospodarowaniem obrzeży - we wsi Dębe,

b/ zagospodarowaniem dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy terenów położonych przy drodze wojewódzkiej we wsi Dębe.

2. Zabezpieczenie i przygotowanie terenów dla lokalizacji inwestycji o funkcjach przemysłowych, magazynowych i usługowych w ramach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10.4 Polityka rozwoju funkcjonalno - przestrzennego gminy.

Głównym kierunkiem działań politycznych w najbliższych latach będzie stymulowanie restrukturyzacji i rozwoju rolnictwa oraz rozwoju innych, nierolniczych, działalności gospodarczych.

Podstawowym zadaniem warunkującym podjęcie następnych działań jest stworzenie podstaw prawnych determinujących rozwój funkcji pozarolniczych a więc: mieszkaniowych, usługowych, oraz infrastruktury technicznej.

Tymi podstawami prawnymi będą, opracowane dla wyznaczonych w studium terenów, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

1. Obszary przewidziane dla realizacji zadań służących ponadlokalnym oraz lokalnym celom publicznym - obszar dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka, ze zbiornikiem wodnym „Nędzerzew" we wsi Dębe.

2. Tereny rolne, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze - dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, przemysłowej, składów i baz, zlokalizowane we wsiach: Dębe, Kokanin, Skarszew, Złotniki Wielkie i Żelazków.

3. Obszary i zespoły zabudowy poddawane ochronie przez rade 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. Wywłaszczenie 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 zainwestowane, 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 zgodność' z prawem.

11.2 Tereny wymagające przekształceń.

Są to tereny po gospodarstwach byłych jednostkach gospodarki uspołecznionej we wsiach: Borków Stary, Dębe, Skarszew i Złotniki 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* 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: LJako 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 zago spodarowania 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^2,
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 parametrów 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, witrowa, 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 Odpadam.

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.

72.4. *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^2 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 spo rządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym ob szary 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 niebezpieczeń stwo 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 wy znacza się w złożu kopaliny filar ochronny

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

12.13. Ustalenia dotyczące pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności go spodarczej, 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 zależ ności 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 Sit Zbrojnych R.P. - Wydziału Lotniskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.*

12.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierun ków 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 XXXI 11/194/05 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 IXJ55/07 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 - 2013 R. (Biernatka dz. nr ewid. 31/6)

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.

7/ 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 urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
b) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wpro-

wadzenie 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 10m-od poziomu te - renu 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

7/ 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 po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wy - wozu 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 urządzę -nia 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.

3/ Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.

4/ Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.

5/ Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącym systemem gminnym.

6/ Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

7/ 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.

8/ Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z wiejskiej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

9/ 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.

10/ Rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcami tych sieci.

11/ 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 przestrzen nego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wyma gające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 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 spo rządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i le śnych 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 niebezpieczeń stwo 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 zależ ności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występują cych 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 kierun ków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków" zatwierdzona została uchwałą nr VI11/51/99 Rady Gminnej w Że-lazkowie 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 Uchwalą NrXXXIII/194/05 w dniu 16 września.
Druga zmiana studium nastąpiła w 2009 roku i przyjęta została przez Radę Gminy Żelazków Uchwalą Nr XXXIX/200/09 w dniu 13 listopada.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie Uchwały nr XI11/74/11 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), 2/rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie za -kresu 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 nrXIII/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.
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.

ZMIANA STUDIUM - 2013 r. - (Wojciechówka, działki nr ewid. 58/10 i 58/11)

14 UWARUNKOWANIA

14.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

1. *W Studium, na planszy nr 2b „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", teren związany ze zmianą Studium (działki o nr ewid. 58/10 i 58/11) znajduje się na obszarze określonym jako „Obszary funkcjonalne", oznaczonym symbolem „MRU - obszary polifunkcjonalne".*
2. *W tekście Studium w pkt „9.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Obszary polifunkcjonalne" znajdują się między innymi następujące ustalenia:*

1) w „Priorytetowych zakresach działań - budownictwo o niskiej intensywności zabudowy";
2) w „Dopuszczalnych zakresach działań - przekształcanie zabudowy zagrodowej dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji".

3. Na terenie znajdują się: nieczynne szklarnie w złym stanie technicznym, budynki techniczne i gospodarcze, użytkowany budynek mieszkalny i niedokończona budowa innego budynku.
4. W południowo-wschodniej linii granicznej terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z nasłupową stacją transformatorową usytuowaną na terenie.
5. Teren posiada przyłącza: elektroenergetyczne, wodne, gazowe, telefoniczne a w pasie ulicy Botanicznej (Miasto Kalisz), z którą teren graniczy, znajdują się: kanalizacja deszczowa i kanalizacja sanitarna.

14.2Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

1. Na terenie byłego gospodarstwa ogrodniczego, związanym ze zmianą Studium, znajdują się nieczynne szklarnie, budynki techniczne, gospodarcze a w jego bezpośrednim sąsiedztwie nieczynne szklarnie, często w złym stanie technicznym i niezabudowane grunty rolnicze.
2. Stan techniczny nieczynnych szklarni, stopień technicznego zużycia budynków technicznych, gospodarczych i budowli, niedokończona budowa innego budynku wpływa - ją negatywnie na ład przestrzenny.
3. Aktualny sposób użytkowania terenu nie odpowiada jego formalnemu przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym. Aktualny nabywca tego terenu wnioskuje o przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Na obszarze pozwalającym na zdefiniowanie ładu przestrzennego, - tj. ograniczonym ul. Warszawską, Botaniczną, Skarszewską - zabudowa gospodarstw ogrodniczych wykazuje tendencje do przekształcania dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji a w szczególności dla mieszkalnictwa jednorodzinnego.

14.3Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna - obszar obejmujący teren związany ze zmianą Studium, ograniczony ul. Warszawską, Botaniczną i Skarszewską:
1) jakość gleb:
a) gleby słabe, zaliczone do kompleksu: 6BWps:pl przydatności rolniczej, żytniego, słabego i 7Bw ps:pl przydatności rolniczej, żytniego, najsłabszego,
b) gleby kompleksu 5D pgm.pl przydatności rolniczej, żytniego, dobrego,
c) na terenie związanym ze zmianą Studium występują gleby klas: RIVb o pow. 0,0800 ha, RVopow. 1,8856 ha, RVI o pow. 0,0066 ha, BRV o pow. 0,7578 ha;
2) agroklimat - bardzo korzystne warunki klimatyczne, poprawne stosunki termiczno - wilgotnościowe, bardzo dobre warunki solarne w ciągu całego roku (korzystna ekspozycja), mała częstotliwość występowania mgieł i dobre przewietrzanie, strefa wpływu wiatrów z sektora zachodniego;
3) warunki wodne - teren związany ze zmianą Studium jest pozbawiony wód powierzchniowych, położony w zlewni rzeki Swędrni, ulicą Botaniczną przebiega dział wodny IV rzędu, wody gruntowe występują poniżej 2 m;
4) rzeźba terenu - obszar i teren na nim leżący jest plaski, nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.

2. Ochrona Środowiska i przyrody:
1) teren związany ze zmianą Studium był w 72% produkcyjny rolniczo, aktualnie nie jest, nieczynne są szklarnie, budynki techniczne, gospodarcze i budowle, w 28% sklasyfikowany jest jako użytek rolny zabudowany.
2) teren jest zaniedbany, występuje tu roślinność ruderalna oraz pojedyncze drzewa(świerk, wierzba płacząca). Po drugiej stronie ulicy Botanicznej, z którą teren graniczy, rośnie dąb i kasztany.
3) na terenie nie ma chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, są natomiast obecne drobne ssaki, płazy, ptaki i owady
3. Ochrona krajobrazu kulturowego:
1) teren jest położony poza obszarem chronionego krajobrazu;
2) teren jest położony na obszarze w dużej części zurbanizowanym i zabudowanym, posiada średnie walory krajobrazowe;
3) na terenie nie występują obszary i obiekty kultury;
4) teren nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

14.4Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie związanym ze zmianą Studium nie ma stałych obiektów zabytkowych ani udokumentowanych dóbr kultury.

14.5Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

1. Na terenie związanym ze zmianą Studium znajdują się nieczynne szklarnie a w jego bezpośrednim sąsiedztwie nieczynne szklarnie, często w złym stanie technicznym i niezabudowane grunty rolnicze.
2. Na obszarze, na którym znajduje się teren związany ze zmianą Studium, na działkach położonych w odległości:
1) od ok. 60m-w kierunku południowo-wschodnim (ul. Botaniczna i Warszawska);
2) od ok. 50 m-w kierunku zachodnim (ul. Botaniczna i Skarszewska);

istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym;
3) od ok. 200 m-w kierunku północno-zachodnim (ul. Skarszewska) istnieje nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

14.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

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

14.7Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

1. Właściciel terenu związanego ze zmianą Studium zawarł z Gminą Żelazków „Umowę o wykonanie inicjatywy lokalnej".
2. Umowa zobowiązuje obie strony (wnioskodawcę i Gminę) do realizacji zadania publicznego realizowanego w ramach inicjatywy lokalnej, tj. przedsięwzięcia o nazwie „budowa osiedla domów jednorodzinnych w ilości ok. 40 domów na terenie 2,7300 ha"
3. Koszty realizacji inicjatywy lokalnej obejmującej opracowanie projektów zmiany studium, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz realizację osiedla

ponosi Wnioskodawca.

14.8 Stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

14.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

14.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim i dalekim sąsiedztwie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

14.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim sąsiedztwie nie ma złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

14.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podsta wie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim i dalekim sąsiedztwie nie ma terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

14.13 Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energe tycznej oraz gospodarki odpadami.

1. *Istniejące uzbrojenie terenu objętego zmianą Studium oraz pasa ulicznego (ul. Botaniczna) stanowi realne możliwości prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i energetycznej, przez użytkowników projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami.*
2. *Na terenie objętym zmianą Studium, tak jak w gminie prowadzona będzie selektywna zbiórka odpadów i wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania poza teren gminy (zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie).*

14.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Realizacja osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie objętym zmianą Studium nie wiąże się z potrzebą realizacji jakiegokolwiek ponadlokalnego celu publicznego.

14.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren objęty zmianą Studium jest położony na wysoczyźnie, z dala od cieków wodnych, poza zasięgiem wód powodziowych. Nie wymaga sformułowania zasad ochrony przeciwpowodziowej.

15 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

15.1 Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1. W miejscowości Wojciechówka, w jednostce ewidencyjnej 300711 _2-Żelazków, obrębie geodezyjnym 0021 Wojciechówka, ustala się teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Teren obejmuje działki o nr ewid. 58/10 i 58/11 o łącznej powierzchni 2,7300 ha.
3. Teren oznacza się symbolem MN.

15.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zago spodarowania oraz użytkowania terenów.

1. Teren oznaczony symbolem MN, zwany dalej terenem, przeznacza się dla:
1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) drogi dojazdowej.
2. Na terenie ustala się następujące zakazy:

1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących prze - kroczenia 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, 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.
3. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej położonej na terenie nie powinien być niższy niż 30%.
4. Ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
5. Ustala się maksymalne i minimalne powierzchnie działek budowlanych:
1) działki o powierzchni nie mniejszej niż 570 m^2;
2) działki o powierzchni nie większej niż 1000 m^2;
6. Ustala się maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy:
1) nie niższy niż 0,5 i nie wyższy niż 0,6-na działkach budowlanych o powierzchni do 800 m^2;
2) nie niższy niż 0,4 i nie wyższy niż 0,45 - na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 800 m^2.
7. Wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 10 m - licząc od pozio mu terenu do poziomu kalenicy.

15.3 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. Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicz-

nej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.

3. *Ścieki będące wodami zużytymi na cele bytowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.*
4. *Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów położonych na działkach budowlanych oraz ich oczyszczanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.*
5. *Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.*
6. *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.*
7. *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.*
8. *Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla rodzaju terenu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".*
9. *Ustala się nakaz usunięcia próchniczej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków.*
10. *Ustala się nakaz zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego w efekcie wykony wania robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków.*
11. *Na działkach budowlanych usytuowanych przy istniejącej napowietrznej linii elektro energetycznej średniego napięcia 15 kV, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich bu dynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m, zmierzonej od rzutu poziomego skrajnego przewodu tej linii.*

15.4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i za bytków 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.*

15.5 Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. *Obsługa komunikacyjna terenu MN z istniejącej ulicy Botanicznej poprzez drogę dojazdową połączoną z tą ulicą w miejscu istniejącego skrzyżowania z ulicą Olszową.*
2. *Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.*
3. *Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i*

wymianie. 4. Projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy przyłączyć do istniejących kolektorów przesyłowych i sieci, a w szczególności:

1) wodociąg;
2) kanalizację sanitarną;
3) kanalizację deszczową;
2) linię elektroenergetyczną;
3) gazociąg;

15.6 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.

15.7 Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

15.8 Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzen nego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wyma gające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

15.9 Ustalenia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza spo rządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i le śnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

15.10 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 nie wymaga uzyskania stosownego zezwolenia zgodnie z odrębnymi przepisami.

15.11 Ustalenia dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

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

15.12 Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wy znacza się w złożu kopaliny filar ochronny

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

15.13 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.

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

15.14 Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

15.15 Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

15.16 Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależ ności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występują cych w gminie.

Przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie generuje potrze -by ustalenia innych obszarów problemowych.

15.17 Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierun ków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

1. Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze - strzennego Gminy Żelazków" zatwierdzona uchwałą nr VI11/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku została zmieniona:
1) Uchwałą NrXXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;
2) Uchwałą NrXXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;
3) Uchwałą NrXXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;

2. Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nrXXIV/130/12 Rady

Gminy Żelazków z dnia 27 lipca 2012 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VI11/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków", zmienionego uchwałą Nr XXXI 11/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków", zmienionego uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków"

3. *Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zago spodarowania przestrzennego gminy to:*
   1) *ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647z późn. zm);*
   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).*
4. *Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do Uchwały nr XXIV/130/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 lipca 2012 roku. Zakres zmiany studium opisano w zawiadomieniu, ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu w zdaniu:* ***„Zmiana Studium wiąże się z terenem położonym w miejscowości Wojciechówka oznaczonym w ewidencji gruntów Nr 58/10 i 58/11, po byłym rolniczym gospodarstwie ogrodniczym, o łącznej powierzchni 2,73 ha, dla którego nowym przeznaczeniem będzie mieszkalnictwo jednorodzinne".***
5. *Niniejsza zmiana Studium uwzględnia „Wniosek o realizację zadania publicznego w trybie inicjatywy lokalnej" Firmy Budowlanej „Marek Antczak" oraz wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarun - kowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych.*
6. ***Ustalenia zmiany Studium (rozdział 14 i 15) i ustalenia zawarte w rozdziałach od 1 do 13 Studium, stanowią tekst jednolity. Graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany naniesiono na planszach wyszczególnionych w rozdziale 3 pkt 2***

ZMIANA STUDIUM - 2014 r. (Wojciechówka, działka nr ewid. 55/5)

16 UWARUNKOWANIA

16.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

1. *W Studium, na planszy nr 2a „Instrumenty polityki rozwoju przestrzennego" nr 2b „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", teren związany ze zmianą Studium (działka o nr ewid. 55/5) znajduje się na obszarze określonym jako „Tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych". W bliskim sąsiedztwie, po stronie południowej, znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* ***a*** *po wschodniej i zachodniej stronie „Obszary funkcjonalne",*

oznaczonym symbolem „MRU - obszary polifunkcjonalne".

2. *Wstanie istniejącym teren jest użytkowany w sposób rolniczy.*
3. *W odległości ok. 100 m od wschodniej granicy terenu, istnieją: gazociąg, wodociąg, linia telekomunikacyjna i elektroenergetyczna n. n.*

16.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Na obszarze pozwalającym na zdefiniowanie ładu przestrzennego, - tj. ograniczonym ul. Warszawską, Botaniczną, Skarszewską - zabudowa byłych gospodarstw ogrodniczych wykazuje tendencje do przekształcania dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji a w szczególności dla mieszkalnictwa jednorodzinnego.

16.3 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni pro dukcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. *Rolnicza przestrzeń produkcyjna - obszar obejmujący teren związany ze zmianą Studium, ograniczony ul. Warszawską, Botaniczną i Skarszewską:*
   1) *jakość gleb:*
      a) *gleby słabe, zaliczone do kompleksu: 6BWps:pl przydatności rolniczej, żytniego, słabego,*
      b) *na terenie związanym ze zmianą Studium występują: sad klasy S-RIVb o powierzchni 0,0417 ha i grunty orne klasy RVo powierzchni 0,8525 ha;*
   2) *agroklimat - bardzo korzystne warunki klimatyczne, poprawne stosunki termiczno - wilgotnościowe, bardzo dobre warunki solarne w ciągu całego roku (korzystna ekspozycja), mała częstotliwość występowania mgieł i dobre przewietrzanie, strefa wpływu wiatrów z sektora zachodniego;*
   3) *warunki wodne - teren związany ze zmianą Studium jest pozbawiony wód powierzchniowych, położony w zlewni rzeki Swędrni, ulicą Botaniczną (istniejącą w odległości ok. 270 m od terenu) w kierunku południowo-zachodnim) przebiega dział wodny IV rzędu, wody gruntowe występują poniżej 2 m;*
   4) *rzeźba terenu - obszar i teren na nim leżący jest płaski, nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.*
2. *Ochrona Środowiska i przyrody:*
   1) *teren związany ze zmianą Studium jest produkcyjny rolniczo, w 95,4% sklasyfikowany jako grunty orne RV, w pozostałych 4,6% sady S-RIVb;*
   2) *na terenie nie ma chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, są natomiast obecne drobne ssaki, płazy, ptaki i owady.*
3. *Ochrona krajobrazu kulturowego:*
   1) *teren jest położony poza obszarem chronionego krajobrazu;*
   2) *teren jest położony na obszarze w dużej części zurbanizowanym i zabudowanym, posiada średnie walory krajobrazowe;*
   3) *na terenie nie występują obszary i obiekty kultury;*
   4) *teren nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.*

16.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie związanym ze zmianą Studium nie ma stałych obiektów zabytkowych ani udokumentowanych dóbr kultury.

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

Na obszarze, na którym znajduje się teren związany ze zmianą Studium, na działkach położonych w odległości:

1) *ok. 100 m przy ulicy dojazdowej, aż do ul. Warszawskiej:*
   a) *po południowej stronie ulicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
   b) *po północnej stronie ulicy znajduje się zabudowa szklarniowa;*
2) *ok. 180 m w kierunku północno-zachodnim, przy ul. Skarszewskiej, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
3) *od ok. 200 m-w kierunku północno-zachodnim (ul. Skarszewska) istnieje nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

16.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

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

16.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, *(uchylony[1]*)*

16.8 Stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

16.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

16.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim i dalekim sąsiedztwie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

16.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim sąsiedztwie nie ma złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

1) Wojewoda Wielkopolski w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr KN-I-4131.1.1125014.17 zdnia 11 marca 2014 roku uniew-ażnił pkt 16.7 w brzmieniu: „1. Właściciel terenu związanego ze zmianą Studium zawarł z Gminą Żelazków „Umowę o wykonanie inicjatywy lokalnej".

2. Umowa zobowiązuje obie strony (wnioskodawców i Gminę) do realizacji zadania publicznego realizowanego w ramach inicjatywy lokalnej, tj. sporządzenia:

1) projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków;
2) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 55/5 w celu wydzielenia ok. 8 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

3. Koszty realizacji inicjatywy lokalnej obejmującej opracowanie projektów zmiany studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponoszą Wnioskodawcy, koszty realizacji osiedla ponoszą Wnioskodawcy lub grupa nabywców działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości."

16.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bliskim i dalekim sąsiedztwie nie ma terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. *Uzbrojenie istniejące w wydzielonym, o ok. 90 m długości, pasie ulicy dojazdowej a dalej, aż do wschodniej granicy terenu związanego ze zmiana studium (działka o nr ewid. 55/5) w paśmie dojazdowym użytkowanym na zasadzie służebności, stanowi potencjalne możliwości prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i energetycznej, przez użytkowników projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
2. *Na terenie objętym zmianą Studium, tak jak w gminie, obowiązuje selektywna zbiórka odpadów i gospodarka zgodna z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.*

16.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Realizacja osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie objętym zmianą Studium nie wiąże się z potrzebą realizacji jakiegokolwiek ponadlokalnego celu publicznego.

16.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren objęty zmianą Studium jest położony na wysoczyźnie, z dala od cieków wodnych, poza zasięgiem wód powodziowych. Nie wymaga sformułowania zasad ochrony przeciwpowodziowej.

17 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

17.1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1. *Ustala się teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnością nieuciążliwych usług w miejscowości Wojciechówka, w jednostce ewidencyjnej 300711_2-Żelazków, obrębie geodezyjnym 0021 Wojciechówka.*
2. *Teren obejmuje działkę o nr ewid. 55/5 o powierzchni 0,8942 ha.*
3. *Teren oznacza się symbolem MN/U.*
4. *Nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej są usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w budynku wolno stojącym, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące*

działalności gospodarczej polegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m. in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego - np. kancelaria adwokacka, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych.

17.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

1. *Teren oznaczony symbolem MN/U, zwany dalej terenem, przeznacza się dla:*
   1) *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnością nieuciążliwych usług;*
   2) *drogi dojazdowej.*
2. *Na terenie ustala się następujące zakazy:*
   1) *lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,*
   2) *stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.*
3. *Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej położonej na terenie nie powinien być niższy niż 30%.*
4. *Ustala się nie mniejszą niż 21 m szerokość frontu działki budowlanej*
5. *Ustala się powierzchnie działek budowlanych:*
   1) *minimalna o powierzchni 745 m^2;*
   2) *maksymalna o powierzchni 950 m^2.*
6. *Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:*
   1) *minimalny 0,36;*
   2) *maksymalny 0,53.*
7. *Ustala się 2 kondygnacje dla budynków mieszkalnych i nie przekraczalną wysokość 9 m oraz 1 kondygnację dla budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych - licząc wysokość od poziomu terenu do poziomu kalenicy.*

17.3 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. *Ścieki będące wodami zużytymi na cele bytowe należy odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych, szczelnych, zbiorników.*
3. *Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów położonych na działkach budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.*
4. *Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym*

działki.

5. *Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej „niskiej emisji" oraz wykorzystujących energię odnawialną niepowodującą zwiększonej emisji zanieczyszczeń.*
6. *Ustala się obowiązek magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i gospodarowania nimi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.*
7. *Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla rodzaju terenu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".*
8. *Ustala się nakaz usunięcia próchniczej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków.*
9. *Ustala się nakaz zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego w efekcie wykonywania robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków.*

17.4. 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.*

17.5 . Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. *Obsługa komunikacyjna terenu MN/U z istniejącej ulicy publicznej (ul. Warszawska) poprzez istniejącą drogę dojazdow% dla której ustala się docelową rozbudowę i prze - budowę w celu spełnienia warunków technicznych wymaganych dla dróg dojazdowych w przepisach odrębnych.*
2. *Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych na działkach budowlanych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.*
3. *Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.*
4. *Projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy przyłączyć do istniejących kolektorów przesyłowych i sieci, a w szczególności:*
   1) *wodociąg;*
   2) *linię elektroenergetyczną;*
   3) *gazociąg;*

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

Na terenie objętym zmianą studium dopuszcza się docelowe wyznaczenie terenu przestrzeni publicznej, którym będzie istniejąca droga dojazdowa po spełnieniu wymogów określonych przepisami odrębnymi dla drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

17.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

17.8. 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^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

17.10 . 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 nie wymaga uzyskania stosownego zezwolenia zgodnie z odrębnymi przepisami.*

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

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

17.12 Ustalenia dotyczące obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

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

17.13 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.

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

W AA Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

17.15 Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

17.16 Ustalenia dotyczące innych obszarów problemowych, w zależ ności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występują cych w gminie.

Przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie generuje potrze - by ustalenia innych obszarów problemowych.

17.17 Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierun ków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.

1. *Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze - strzennego Gminy Żelazków" zatwierdzona uchwałą nr VI11/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku została zmieniona: 1) Uchwałą Nr XXXI 11/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;*

2) Uchwałą NrXXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;
3) Uchwałą NrXXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;
4) Uchwałą NrXU213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku.

2. Kolejna zmiana Studium sporządzona na podstawie Uchwały nr XXXI 1/162/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do opracowa nia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierun ków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków", zmienionego uchwałą Nr XXXI 11/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku w sprawie „zmia ny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Że lazków", zmienionego uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 li stopada 2009 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospo darowania przestrzennego gminy Żelazków":
1) została uchwalona uchwałą Nr XLV 111/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku;
2) Wojewoda Wielkopolski w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr KN-l-4131.1.112.2014.17 z dnia 11 marca 2014 roku unieważnił pkt 16.7 załącznika nr 1 do uchwały NrXLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku (tekst studium) - ze względu na istotne naruszenie prawa;
3) Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono czynności, o Idórych mowa w art. 11 tej ustawy, w za kresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projeldu zmiany studium z przepisami prawnymi tj. usunięto ustalenia pkt 16.7.

3. Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zago spodarowania przestrzennego gminy to:
1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity, zm. poz. 951);
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 od - działywania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

4. Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do Uchwały nr XXXII/162/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 2012 roku . Zakres zmiany studium opisano w zawiadomieniu, ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu w zdaniu: ***„Zmiana Studium wiąże się z terenem położonym w miejscowości Wojciechówka oznaczonym w ewidencji gruntów Nr 55/5 (jednostka ewidencyjna 300711 _2-Żelazków, obręb geodezyjny 0021 Wojciechówka), o powierzchni 0,8942 ha, dla którego nowym przeznaczeniem będzie mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczalnością nieuciążliwych usług".***

5. Niniejsza zmiana Studium uwzględnia „Wniosek o realizację zadania publicznego w trybie inicjatywy lokalnej" właściciela działki o nr ew9id. 55/5 oraz 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.

6. Ustalenia zmiany Studium (rozdział 16 i 17) i ustalenia zawarte w rozdziałach od 1 do 15 Studium, stanowią tekst jednolity. Graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany naniesiono na planszach wyszczególnionych w rozdziale 3 pkt 2

PROJEKT ZMIANY 2014

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

19 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANY STUDIUM:

18.1. 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 objętgeo 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.

18.2 Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

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

18.3 Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni pro dukcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiksa, 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 aktusytycznego został przedstawione w części ogólnej uwarunkowań pkt. 5.6.1

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

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

18.5 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.

18.6 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

18.7 Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

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

18.8 Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

18.9 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

18.10 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

18.11 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziem nych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

18.12 Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odręb nych.

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.

18.13 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.

18.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

18.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

19. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANY STUDIUM:

19.1 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.

19.2 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^2 dla zabudowy wolnostojącej, około 600m^2 dla zabudowy bliźniaczej, około 400m^2 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 Swędrni 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.

19.3. 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 biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.
W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
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.

19.4 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.

19.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury tech nicznej.

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 ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzch-

niowych (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.

19.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu pu blicznego 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.

19.7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu pu blicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami pro gramów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zago spodarowaniu przestrzennym.

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

19.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowe go planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nierucho mości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o po wierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni pu blicznej.

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^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

19.9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmia ny przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne.

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.

19.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

19.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osu wania się mas ziemnych.

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

19.12 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.

19.13 Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązu jące 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.

19.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywa cji.

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

19.15 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

19.16 Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i po trzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe.

19.17. 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.

ZMIANA STUDIUM-2014r.
Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr LV/290/14
Rady Gminy Żelazków
z dnia30 września 2014 roku
w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej działki nr ewid. 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 i 31/10 we wsi Dębe

20 UWARUNKOWANIA

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

1. W obowiązującym Studium, na planszy nr 2b „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", teren związany ze zmianą Studium znajduje się na obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem „PU - obszary dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy".

2. W tekście Studium w pkt „9.5 Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Obszary dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy znajdują się między innymi następujące ustalenia:

1) w „podstawowych zakresach działań" - budowa uciążliwych obiektów usługowych, zakładów produkcyjnych, uciążliwych składów oraz baz budowlanych i transportowych.(pod pojęciem przedsięwzięć uciążliwych należy rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);

2) w „priorytetowych zakresach działań - realizacja zakładów stosujących proekologiczne i niskoodpadowe technologie wytwarzania oraz tworzących większą liczbę miejsc pracy.

3) w „dopuszczalnych zakresach działań" - lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.

3. Na terenie objętym zmianą Studium przebiegają linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110 kV oraz linie napowietrzne średniego napięcia 15kV.

4. Zachodnią granicę opracowania wyznacza linia kolei wąskotorowej.

5. Teren posiada potencjalne możliwości dostępu do przyłączy: elektroenergetycznych, wodnych, gazowych i teletechnicznych.

20.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

1. Działki objęte zmianą Studium położone są w sąsiedztwie terenów wykorzystywanych rolniczo i przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

2. Przedmiotowy teren jest użytkowany rolniczo i nie ma negatywnego wpływu na ład przestrzenny.

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

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

1) jakość gleb:

a) kompleksy glebowo-rolnicze: 6Bw ps:pl - kompleks żytni slaby, 7Bw ps:pl - kompleks żytni najsłabszy, 6A ps:gl - kompleks żytni slaby, 5A ps:gl - kompleks żytni dobry

b) klasy bonitacyjne gleb: w północno-wschodniej i północno-zachodniej części niewielkie fragmenty gleby klasy Na, w pólnocno-centralnej części gleby klasy IVb, w centralnej części działki gleby klasy V oraz w południowej części gleby klasy VI;

2) agroklimat: korzystne warunki klimatyczne, dobra ekspozycja, dobre warunki gruntowo - wodne, poprawne stosunki termiczno - wilgotnościowe, strefa wpływu wiatrów z sektora zachodniego;

3) warunki wodne: na terenie objętym zmianą Studium nie występują wody powierzchniowe;
4) rzeźba terenu - obszar i teren na nim leżący nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.
2. Ochrona środowiska i przyrody:
1) teren jest położony w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza";
2) w sąsiedztwie występuje obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni" (w odległości ok. 100 - 300 m);
3) teren jest wykorzystywany rolniczo;
4) występuje tu fauna i flora charakterystyczna dla terenów nizinnych o niskiej lesistości;
5) na terenie nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.
3. Ochrona krajobrazu kulturowego:
1) teren jest położony na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza";
2) teren jest położony w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych;
3) środowisko jest przekształcone antropogenicznie i posiada średnie walory krajobrazowe;

20.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz udokumentowane dobra kultury współczesnej.
2. Teren opracowania położony jest w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych

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

1. Na terenie związanym ze zmianą Studium nie występuje zabudowa mieszkaniowa.
2. Najbliższe zabudowania zagrodowe położone są w odległości około 200 m od granicy terenu opracowania.

20.6 Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

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

20.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

1. Właściciele terenów związanych ze zmianą Studium zawarli z Gminą Żelazków „Umowę o wykonanie inicjatywy lokalnej" Nr 1/2013 z dnia 20 stycznia 2013 roku.
2. Umowa zobowiązuje obie strony (wnioskodawcę i Gminę) do realizacji zadania publicznego realizowanego w ramach inicjatywy lokalnej, tj. przedsięwzięcia pozwalającego na intensyfikację zagospodarowania terenu działek nr 31/1 - 31/10 oraz uruchomienia działalności gospodarczej na w/w terenie.

20.8 Stan prawny gruntów.

1. Teren objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów opracowania przebiega droga gminna stanowiąca własność gminy oraz droga wojewódzka stanowiąca własność samorządu województwa.

20.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na terenie objętym zmianą Studium występują tereny chronione na podstawie przepisów

odrębnych:

1) *obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza";*
2) *strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;*

2. w sąsiedztwie terenu - w odległości 100 - 300 m występuje obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni".

20.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

20.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

20.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie prze pisów odrębnych.

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

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

1. *Istniejące uzbrojenie terenu objętego oraz jego sąsiedztwa stwarza realne możliwości prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej i energetycznej, przez użytkowników projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami.*
2. *Na terenie objętym zmianą Studium prowadzona będzie gospodarka odpadami zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.*

20.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

20.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren *objęty zmianą Studium jest położony poza zasięgiem wód powodziowych i nie wymaga sformułowania zasad ochrony przeciwpowodziowej.*

21. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW.

21.1 Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1. W miejscowości Dębe ustala się teren pod produkcję przemysłową i rzemieślniczą, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych), garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne oraz drogi publiczne i wewnętrzne
2. Teren obejmuje działki o nr ewid. 31/3, 31/5,31/6, 31/7,31/8, 31/9 i 31/10 o łącznej powierzchni 8,3386 ha.
3. Teren oznacza się symbolem TAG. - tereny aktywności gospodarczej.

212 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

1. Teren oznaczony symbolem TAG., zwany dalej terenem aktywności gospodarczej, przeznacza się dla:

a) produkcji przemysłowej i rzemieślniczej,
b) handlu hurtowego (w tym masowego detalicznego),
c) baz, składów, magazynów,
d) garaży,
e) stacji obsługi pojazdów,
f) urządzeń infrastruktury technicznej,
g) biur,
h) usług komercyjnych,
i) dróg publicznych i wewnętrznych,
j) parkingów (w tym dla samochodów ciężarowych),
k) zieleni urządzonej izolacyjnej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. lustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych i ich szerokość:

a) dla zabudowy techniczno - produkcyjnej - 3500 m^2 i 40,0 m
b) dla zabudowy usługowej - 2000 m^2 i 30,0 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

a) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
b) zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
c) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
d) stosowania w kotłowniach 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 nie powinien być niższy niż 30%.
5. Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 15 m - od poziomu terenu do poziomu okapu. Wskazane zróżnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.

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

1) *W planie zagospodarowania pizestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*
2) *Ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu.*
3) *Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.*
4) *Ścieki komunalne i przemysłowe po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów 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) *Działka budowlana, na której sytuowane są budynki powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiornika retencyjnego.*
7) *Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).Ścieki te należy podczyścić (w granicach własnej działki) w stopniu pozwalającym na odprowadzenie ich do pobliskich rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.*
8) *Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjnych 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.*
10) *Ustala się obowiązek usunięcia próchnicznej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków.*
11) *Ustala się nakaz zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego-w efekcie robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków.*

21.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. *Teren opracowania jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytko-*

wych, Wszelkie prace naruszające strukturę gruntu muszą być poprzedzone zezwoleniem uzyskanym od stosownych służb ochrony zabytków. 2, *W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy podjąć procedury zgodne z przepisami odrębnymi.*

21.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. *Obsługa komunikacyjna terenu TAG z drogi wojewódzkiej nr 470 w klasie G, poprzez drogę gminną klasy L (działka nr 79) oraz drogi wewnętrzne.*
2. *Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.*
3. *Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą 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. 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*
5. *Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.*
6. *Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z wiejskiej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.*
7. *Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN wyznacza się strefy techniczne o szerokości 5,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN) i 15,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii WN), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.*
8. *Rozwiązanie ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci.*

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

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

21.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

21.8. 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 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

21.10. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

1. *Na terenie objętym zmianą studium nie ustala się obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.*
2. *Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania stosownego zezwolenia zgodnie z odrębnymi przepisami.*

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

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

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

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

21.13. 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.

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

21.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

21.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych Uch stref ochronnych

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

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

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

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

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

Uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;
Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;
Uchwałą NrXXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;
Uchwałą NrXU213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku; Uchwałą NrXLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku; Uchwałą Nr Nr UI/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014 roku.

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nrXXXIV/177/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do opracowania 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 2012 r. poz. 647 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. z 2013 r. poz. 1235).*

Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do Uchwały nrXXXIV/177/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 lutego 2013 roku.

Zakres zmiany studium opisano w §2 Uchwały nrXXXIV/177/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 lutego 2013 roku: „Projektowanym przeznaczeniem podstawowym terenu związanego ze zmianą Studium jest produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych), garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne oraz drogi publiczne i wewnętrzne".

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 - 2017 r.
Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXIX/279/2017
Rady Gminy Żelazków
z dnia 22 listopada 2017 roku
w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków w części obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/10, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków*

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

22. UWARUNKOWANIA

22.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami, teren objęty zmianą Studium znajduje się na terenie: zabudowanym, zainwestowanym, zabudowy zagrodowej, obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo, usługi i drobna wytwórczość, upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, gazociągu wysokiego ciśnienia oraz terenie ofertowym.

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

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

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

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

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

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

w1971 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5MPa, gazociąg DN 500 relacji Odolanów-Adamów wybudowany w 1977 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5MPa, gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn-Odolanów wybudowanym w 2014 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6MPa.

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

22.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Część terenu objętego zmianą Studium jest zamieszkała. Na terenie przyległym

do zmiany Studium występuje zabudowa zagrodowa.

Tereny zainwestowane wyposażone są w wodę oraz energię elektryczną.

22.7. Zagrożenie bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

Istniejący stan zagospodarowania i sposób użytkowania terenów, których dotyczy zmiana dotychczasowego przeznaczenia nie generuje zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

22.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

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

Z przeprowadzonych na potrzeby powyższego opracowania analiz i obliczeń wynika, iż na terenie gminy Żelazków maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 68 390m^2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m^2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m^2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m^2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m^2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m^2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m^2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m^2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m^2.

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

Mając powyższe na uwadze bilans zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
68 390m^2 - 24 240m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m^2
68 390m^2 - 51 480m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m^2.
Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 44 150 m^2 oraz w studium o powierzchni użytkowej 16 910m^2.

- dla zabudowy zagrodowej:
17 098m^2 - 6 840m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m^2
17 098m^2 - 171 720m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m^2
Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę zagrodową tylko w planach miejscowych

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

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:
1 176 500m^2 - 616 800m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m^2
1 176 500m^2 - 419 117m^2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m^2
Zgodnie z powyższym na terenie gminy Żelazków istnieje zapotrzebowanie na wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną w planach miejscowych o powierzchni użytkowej 559 700m^2 oraz w studium o powierzchni użytkowej 757 383m^2.

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oraz pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. W związku z powyższym projektowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie Żelazków.
Ponadto nie przewiduje się, by możliwości budżetu gminy ograniczały możliwości rozwoju przestrzennego zagospodarowania.

22.9. Stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.

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

Na terenie objętym zmianą Studium występuje pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej.

22.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

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

22.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

22.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

22.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren objęty zmianą Studium położony jest poza zasięgiem wód powodziowych i nie wymaga sformułowania zasad ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

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

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

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

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

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

Na terenie oznaczonym symbolem P/U ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

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

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

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

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

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

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

Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez

rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.

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

Charakter inwestycji nie powinien powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

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

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

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

Na terenie działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem następujących wskaźników tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN/U - minimum 1 stanowisko postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny lub 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, dla terenu oznaczonego symbolem P/U minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcją usługową lub produkcyjną z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, magazynowych i gospodarczych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy jednoznacznie określić tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, oraz wskazać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, wymienionych w art. 113 ust. 2 pkt. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2017, poz. 519 ze zm.) tj. różnych kategorii terenu objętych ochroną akustyczną, dla których w drodze rozporządzenia określono zróżnicowane wartości dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z sieci elektroenergetycznych.

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

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

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

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

23.7. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

23.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.13. Ustalenia dotyczące pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

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

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

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

23.15. Ustalenia dotyczące obszarów zdegradowanych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

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

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

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

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

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

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

Uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku; Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku; Uchwałą Nr XXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku; Uchwałą Nr XL/213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku; Uchwałą Nr XLVIII/253/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 stycznia 2014 roku; Uchwałą Nr Nr LII/281/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 24 lipca 2014 rok; Uchwałą Nr Nr LV/290/14 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 września 2014 roku.

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nr XIII/124/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków zmienioną Uchwałą Nr XVII/152/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIII/124/2016 Rady Gminy Żelazków z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 159/2, 159/6, 160/8, 160/5 oraz części działek nr 160/9, 165/2 obręb Kokanin, gmina Żelazków

Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:
1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566);
2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566).

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

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

Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

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

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

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

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

24. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

24.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

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

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

Obszar nie znajduje się zasięgu obszarów chronionych.

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

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

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

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

maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa.

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

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

24.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza cennymi przyrodniczo obszarami objętymi ochroną.

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

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

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

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

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

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2017" opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2018 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM10, pyłu PM2,5 oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m3×h) wyznaczonej jako poziom celu długoterminowego.

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

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

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

Klimat akustyczny

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

Dopuszczalne długookresowe wartości poziomu hałasu pochodzącego od dróg wynoszą:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

W odrębnym opracowaniu pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Żelazków" przedstawiono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

Z przeprowadzonych na potrzeby powyższego opracowania analiz i obliczeń wynika, iż na terenie gminy Żelazków maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 68 390m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m2.

Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę obliczono według wzoru:

maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę – chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych lub w studium = bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

Mając powyższe na uwadze bilans zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

68 390m2 - 24 240m2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m2

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

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

- dla zabudowy zagrodowej:

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

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

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

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

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

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

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

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

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

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

24.9. Stan prawny gruntów.

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

24.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

24.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

24.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

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

24.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

24.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

25. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

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

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

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

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

usług mogą być lokalizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na omawianym terenie nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

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

25.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

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

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

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

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

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

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

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

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

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

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

25.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

25.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

25.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

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

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

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

25.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

25.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

25.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

26.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

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

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

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

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

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

26.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

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

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

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

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

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

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Stęszew położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w

Wielkopolsce za rok 2016" opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2017 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM10, pyłu PM2,5 oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m3×h) wyznaczonej jako poziom celu długoterminowego.
Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.
Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.
Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P" przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania" terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny
Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga wojewódzka nr 470. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2010, opublikowano wyniki pomiarów poziomu hałasu i natężenia ruchu pojazdów dla niniejszej drogi, wykonane w punkcie Pólko 82, położonym w sąsiedniej miejscowości. Natężenie ruchu pojazdów w porze dziennej wynosi 521 (w tym 14,1% pojazdów ciężkich) oraz w porze nocnej 140 (w tym 25,0% pojazdów ciężkich). Dopuszczalny poziom hałasu dla dnia i nocy Ldop wynosił odpowiednio 60 dB i 50 dB. Równoważny poziom hałasu LAeq wyniósł dla pory dziennej 70,3 dB i dla pory nocnej 67,0 dB. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015 nie przeprowadzono badań dla drogi wojewódzkiej nr 470.
Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2010 r., liczba pojazdów samochodowych ogółem, na odcinku drogi nr 470: Morawin – Kalisz, wyniosła 9172, w tym odnotowano 789 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9865 pojazdów na dobę, w tym 1164 samochody ciężarowe.
Na odcinku drogi, który sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją występuje tendencja wzrostowa natężenia ruchu, przekroczono także obowiązujące standardy poprawności klimatu akustycznego. Jednakże droga wojewódzka znajduje się w odległości ok. 370m

od przedmiotowego obszaru, a bezpośrednio sąsiaduje jedynie z drogami gruntowymi, tym samym należy uznać, iż teren ten nie jest narażony na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.
Omawiane tereny to grunty orne klas bonitacyjnych RIIIa, RIVa, RIVb, RV i RVI. Występują również nieużytki.
W zakresie krajobrazu kulturowego obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni koło Kalisza. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

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

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

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

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, tym samym nie określono wniosków, rekomendacji oraz granic krajobrazów priorytetowych.
Obszar objęty zmianą Studium w miejscowości Dębe znajduje się w krajobrazie wiejskim pagórkowatym z obszarami leśnymi (wg Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla województwa wielkopolskiego).

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

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

26.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

W odrębnym opracowaniu pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Żelazków" przedstawiono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.
Z przeprowadzonych na potrzeby powyższego opracowania analiz i obliczeń wynika, iż na terenie gminy Żelazków maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej wynosi 68 390m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m2.

Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę obliczono według wzoru:

- *maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę – chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych lub w studium = bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.*

Mając powyższe na uwadze bilans zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- *68 390m2 - 24 240m2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m2*
- *68 390m2 - 51 480m2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 16 910m2.*

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

- dla zabudowy zagrodowej:

- *17 098m2 - 6 840m2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 10 258m2*
- *17 098m2 - 171 720m2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = -154 622m2.*

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

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- *1 176 500m2 - 616 800m2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 559 700m2*
- *1 176 500m2 - 419 117m2 (chłonność terenów wyznaczonych w studium) = 757 383m2.*

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

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod zabudowę usługową oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W związku z powyższym projektowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie Żelazków.

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

26.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością Skarbu Państwa.

26.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

26.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

26.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystość i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

26.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

26.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

27. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych, tereny dla mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług.
Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 17,3 ha.
Na terenie oznaczonym symbolem U/P w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego, w tym zakład karny, zakład produkcyjny dla osadzonych, zabudowę administracyjno – socjalną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem U/P ustala się realizację zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.
Teren zabudowy usługowej – usług z zakresu obronności i bezpieczeństwa publicznego lub obiektów produkcyjnych, w tym składów i magazynów – zakład produkcyjny dla osadzonych, powinny stanowić jeden teren inwestycyjny.
W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.

Postulowana wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 20,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy zakładu karnego oraz ze względów obronności i bezpieczeństwa.
Postulowana wysokość obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie powinna przekraczać 15,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń, wynikających ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż 20m.
Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 25%.
Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.
Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.
Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno się określić zasady ochrony środowiska na obszarze krajobrazu chronionego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”. Jednocześnie należy uwzględnić położenie obszaru opracowania przy granicy z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina rzeki Swędrni”.
Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.
W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie źródeł energii odnawialnej.
W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni

towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.
Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.
Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

27.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidulane oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).
Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.
Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

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

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

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

27.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

27.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

27.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

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

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

27.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

27.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

27.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

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

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

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

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

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

28. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

28.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

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

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

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

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

28.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody.

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

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

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

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

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza miasto i gmina Stęszew położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2018" opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2019 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, oraz ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM10, pyłu PM2,5 oraz ozonu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A, stwierdzono natomiast przekroczenie wartości normatywnej ozonu (6000 µg/m3×h) wyznaczonej jako poziom

celu długoterminowego.
Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.
Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.
Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P" przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania" terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

Klimat akustyczny
Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występują lokalne źródła hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga wojewódzka nr 470. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2010, opublikowano wyniki pomiarów poziomu hałasu i natężenia ruchu pojazdów dla niniejszej drogi, wykonane w punkcie Pólko 82, położonym w sąsiedniej miejscowości. Natężenie ruchu pojazdów w porze dziennej wynosi 521 (w tym 14,1% pojazdów ciężkich) oraz w porze nocnej 140 (w tym 25,0% pojazdów ciężkich). Dopuszczalny poziom hałasu dla dnia i nocy Ldop wynosił odpowiednio 60 dB i 50 dB. Równoważny poziom hałasu LAeq wyniósł dla pory dziennej 70,3 dB i dla pory nocnej 67,0 dB. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015 nie przeprowadzono badań dla drogi wojewódzkiej nr 470.
Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2010 r., liczba pojazdów samochodowych ogółem, na odcinku drogi nr 470: Morawin – Kalisz, wyniosła 9172, w tym odnotowano 789 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9865 pojazdów na dobę, w tym 1164 samochody ciężarowe.
Na odcinku drogi, który sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją występuje tendencja wzrostowa natężenia ruchu, przekroczono także obowiązujące standardy poprawności klimatu akustycznego. Jednakże droga wojewódzka znajduje się w odległości ok. 370m od przedmiotowego obszaru, a bezpośrednio sąsiaduje jedynie z drogami gruntowymi, tym samym należy uznać, iż teren ten nie jest narażony na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.
Omawiane tereny to grunty orne klas bonitacyjnych RIIIa, RIVa, RIVb, RV i RVI. Występują również nieużytki.
W zakresie krajobrazu kulturowego obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni koło Kalisza. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego,

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

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

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

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

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

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

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

28.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

W odrębnym opracowaniu pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Żelazków" przedstawiono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.
Z przeprowadzonych na potrzeby powyższego opracowania analiz i obliczeń wynika, iż na terenie gminy Żelazków maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 68 390m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 17 098m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 1 176 500m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 24 240m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 6 840m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 616 800m2. Chłonność terenów w gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 51 480m2, dla zabudowy zagrodowej wynosi 171 720m2 oraz dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wynosi 419 117m2.
Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę obliczono według wzoru:

- *maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę – chłonność terenów w*

gminie Żelazków wyrażona w powierzchni użytkowej w planach miejscowych lub w studium = bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

Mając powyższe na uwadze bilans zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

68 390m2 - 24 240m2 (chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych) = 44 150 m2

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

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

- dla zabudowy zagrodowej:

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

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

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

- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:

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

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

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

Teren objęty zmianą studium przeznaczono pod tereny usług sportu i rekreacji. W związku z powyższym projektowane przeznaczenie terenu zgodne jest z przeprowadzonym bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie Żelazków.

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

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

- *290 640 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowo-produkcyjnej (zmiana Studium z 2019 r. dla obrębu Dębe – Uchwała Nr VI/42/2019 Rady Gminy Żelazków z dnia 9 maja 2019 r.*
- *199 360 m^2 powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej (zmiana Studium z 2019 r. dla obrębu Kokanin - Uchwała Nr VI/41/2019 Rady Gminy Żelazków z dnia 9 maja 2019 r.*

28.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

28.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

28.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

28.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystość i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

28.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

28.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

29. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu usług sportu i rekreacji, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny zabudowane, zainwestowane.
Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 0,3 ha.
Na terenie oznaczonym symbolem U/S w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu sportu i rekreacji. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu usług sportu i rekreacji, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem US ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.
Teren usług sportu i rekreacji powinien stanowić jeden teren inwestycyjny.
W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.
Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.
Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.
Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.
Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.
Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.
W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie źródeł energii odnawialnej.
W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.
Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.
Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

29.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidulane oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).
Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.
Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA
Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się do układu podstawowego zaprojektowanego dla danej części gminy Żelazków.
Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu oraz uzgodnić z zarządcą drogi.

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

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

29.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

29.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

29.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

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

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

29.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

29.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

29.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

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

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

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

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

30. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

30.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

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

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

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

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

30.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody.

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

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

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

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

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej PL3003 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2020" opracowana przez „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2020" opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu w 2021 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM10 oraz poziomu docelowego

kadmu, arsenu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie zawartości benzo(a)pirenu i w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM2,5 została zakwalifikowana w klasie C. (dla pyłu PM2,5 poziom dopuszczalny I faza strefa wielkopolska uzyskała klasę A). Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.
Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.
Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.
Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P" przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania" terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

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

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

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

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

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

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

priorytetowych.

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

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

30.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

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

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

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

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 173 745 m^2 powierzchni użytkowej

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

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

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

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

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

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

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

30.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

30.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

30.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

30.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystość i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

30.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

30.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

31. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy uslugowej, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny dla funkcji przemysłowych, składowych, rzemieślniczych i uciążliwych usług.
Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 2,2 ha.
Na terenie oznaczonym symbolem P2/U w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem P2/U ustala się realizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.
W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.
Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.
Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 10%.
Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.
Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.
Na terenie P2/U dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW, z uwzględnieniem strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz zastrzeżeniem, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

31.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

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

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

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

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

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

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

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

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

31.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

31.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

31.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

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

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

31.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

31.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

31.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków" zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Kokanin, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji z zakresu produkcji i usług.
Niniejsze opracowanie uwzględnia wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno- przestrzennych.

ZMIANA STUDIUM - 2023
wprowadzona Uchwałą Nr LII/430/2023
Rady Gminy Żelazków
z dnia 31 maja 2023 r.

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

32. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

32.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

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

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

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

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

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

32.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza.
Obszar powołany został Rozporządzeniem nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20

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

Wody powierzchniowe

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

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych wobszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2016 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd, należą do III klasy surowej oraz II klasy końcowej (w oparciu o punkt pomiarowy Żydów, położony poza granicami terenu objętego opracowaniem). Przy czym ze względu na położenie punktów pomiarowych poza przedmiotowym obszarem, ocena ta nie może być odniesiona do ogólnego stanu wód podziemnych na terenie opracowania.

Wody podziemne

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

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

Natomiast wody podziemne na obszarze opracowania według oceny jakości wód podziemnych w obszarach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w roku 2019 (wg badań PIG), położone w 81 JCWPd – miejscowość Krępa, gm. Ostrów Wielkopolski i miejscowości Brudzewek, gm. Chocz należą do IV

klasy końcowej, a w miejscowości Fajum, gm. Brzeziny do III klasy końcowej. Przy czym ze względu na położenie punktów pomiarowych poza przedmiotowym obszarem, ocena ta nie może być odniesiona do ogólnego stanu wód podziemnych na terenie opracowania. W 2020 r. dla JCWPd nr 81 nie przeprowadzono badań.

Jakość powietrza

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

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

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

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

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego, w pobliżu terenu objętego opracowaniem przebiega droga wojewódzka nr 470. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2010, opublikowano wyniki pomiarów poziomu hałasu i natężenia ruchu pojazdów dla niniejszej drogi, wykonane w punkcie Pólko 82, położonym w sąsiedniej miejscowości. Natężenie ruchu pojazdów w porze dziennej wynosi 521 (w tym 14,1% pojazdów ciężkich) oraz w porze nocnej 140 (w tym 25,0% pojazdów ciężkich). Dopuszczalny poziom hałasu dla dnia i nocy Ldop wynosił odpowiednio 60 dB i 50 dB.

Równoważny poziom hałasu LAeq wyniósł dla pory dziennej 70,3 dB i dla pory nocnej 67,0 dB. W Raporcie o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015 nie przeprowadzono badań dla drogi wojewódzkiej nr 470.
Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2010 r., liczba pojazdów samochodowych ogółem, na odcinku drogi nr 470: Morawin – Kalisz, wyniosła 9172, w tym odnotowano 789 samochodów ciężarowych. W roku 2015 dla tego samego odcinka drogi średni dobowy ruch roczny wyniósł 9865 pojazdów na dobę, w tym 1164 samochody ciężarowe.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

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

Teren zmiany Studium zawiera się w części w obszarze zasobów dóbr kultury – miejsce lokalizacji stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji AZP 65-39, stanowiska 9, 10 wraz ze strefą ochrony stanowisk archeologicznego. W związku z tym, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą studium, inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

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

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

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

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

32.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

Gmina Żelazków zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków

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

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

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

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 173 745 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz 102 960 m^2 powierzchni usługowej i tyle samo produkcyjnej.

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

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

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

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący

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

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

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

32.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

32.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

32.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

32.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obszarów i terenów górniczych

utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz teren znajduje się poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego; również nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystość i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

32.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

32.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

33. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu usług sportu i rekreacji, która obejmie tereny przeznaczone w obowiązującym Studium (uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku, w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków" i jego późniejszych zmianach), jako tereny upraw polowych.
Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 8,7 ha.
Na terenie oznaczonym symbolem US w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Przewiduje się lokalizację usług z zakresu sportu i rekreacji. Lokalizację oraz szczegółowy zakres terenu usług sportu i rekreacji, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem US ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.
W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.
Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.
Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.
Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.
Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.
Wszelkie projektowane obiekty, stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.
W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw

charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie źródeł energii odnawialnej.
W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zaopatrzenie w energię elektryczną do celów technologicznych powinno odbywać się poprzez sieć elektroenergetyczną niskiego lub średnio napięcia – odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.
Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.
Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

33.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Przewiduje się, że ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji będą okresowo przechowywane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na ścieki, a następnie przez koncesjonowane firmy przewożone do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również docelowe indywidulane oczyszczanie ścieków w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, o ile z uzasadnionych ekonomicznie względów objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną nie będzie zasadne, przy czym lokalizowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).
Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe

rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych docelowo będzie odbywać się z sieci wodociągowej.
Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną, należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA
Obsługa komunikacyjna terenu powinna nawiązywać się do układu podstawowego zaprojektowanego dla danej części gminy Żelazków.
Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium powinna odbywać się poprzez drogę gminną, z wyłączeniem możliwości lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 470.

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

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

33.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

33.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

33.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

cele nierolnicze.

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

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

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

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

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

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

33.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

33.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

33.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków" zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych latach zostały opracowane zmiany odnoszące się do jednostkowych terenów. Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w obrębie Dębe, gm. Żelazków. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz dostosowaniu do potrzeb realizacji inwestycji z zakresu usług sportu i rekreacji.
Niniejsze opracowanie uwzględnia wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno- przestrzennych.

ZMIANA STUDIUM - 2024
wprowadzona Uchwałą Nr LXII/534/2024
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującego teren działek nr 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków

34. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium

34.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Kokanin i obejmuje obszar działek nr 223/3 i 223/8. Działka nr 223/3 stanowi dojazd od strony drogi gminnej. Działka nr 223/8 częściowo użytkowana jest jako nieutwardzony parking na potrzeby cmentarza, pozostała część natomiast użytkowana jest rolniczo. Granicę zachodnią stanowi istniejący teren cmentarza, granicę południową i wschodnią tereny rolnicze. Od północy (od strony parkingu) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogę publiczną gminną, do której dostęp od nowoprojektowanego cmentarza i parkingu zapewniony będzie przez działkę nr 233/3.

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

Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 0,7 ha.

34.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody.

Wody powierzchniowe

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

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

Wody podziemne

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

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

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

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Żelazków położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej PL3003 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyle ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i

benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2020" opracowana przez „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2020" opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu w 2021 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM10 oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie zawartości benzo(a)pirenu i w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM2,5 została zakwalifikowana w klasie C. (dla pyłu PM2,5 poziom dopuszczalny I faza strefa wielkopolska uzyskała klasę A). Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.
Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.
Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.
Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P" przewidziano działania naprawcze obejmujące m. in. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe. Ponadto zaleca się rozwój sieci gazowych, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniających podłączenie nowych użytkowników, projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania" terenów ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenia drzew i krzewów), a także rozwój komunikacji publicznej oraz wdrożenie energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań w transporcie publicznym.

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

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

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

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary i obiekty stanowiące dziedzictwo

kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

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

Dla obszaru województwa wielkopolskiego obowiązuje audyt krajobrazowy przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w granicach krajobrazu nr 2121 typ podmiejskie i osadnicze. Nie jest to krajobraz priorytetowy. Na jego terenie nie wskazano żadnych zagrożeń czy też obszarów proponowanych do objęcia formą ochrony.

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

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

34.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

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

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

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

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 173 745 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz 102 960 m^2 powierzchni usługowej i tyle samo produkcyjnej.

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

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

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

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

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

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat, a także dla perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30%, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z

ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

34.9. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą Studium są własnością prywatną.

34.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Występują bowiem grunty klasy RVI. W granicach opracowania nie występują obszary cenne przyrodniczo ani kulturowo. Nie znajdują się też na tym terenie obiekty chronione na podstawie ustawy Prawo wodne.

34.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

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

34.13. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Żelazków został przedstawiony w części ogólnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie występuje istniejące uzbrojenie techniczne umożliwiające prowadzenie odpowiedniej gospodarki wodno – ściekowej oraz zaopatrzenie w energię nowych inwestycji. Jednocześnie gospodarka odpadami na obszarze objęty zmianą Studium będzie prowadzona z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystość i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

34.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie planuje się realizacji zadań służących realizacji

ponadlokalnych celów publicznych.

34.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

35. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

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

Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia na teren opracowania terenu cmentarza, 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 usług i produkcji.
Obszar objęty zmianą Studium wynosi ok. 0,7 ha.
Na terenie oznaczonym symbolem ZC w opracowywanej zmianie Studium możliwa jest realizacja cmentarza wraz z zabudową związaną z funkcjonowaniem cmentarza (kaplica, kostnica, kolumbarium itp.), z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, parkingiem oraz zielenią urządzoną lub izolacyjną. Lokalizację oraz szczegółowy zakres przeznaczenia terenów, a także zagospodarowanie zielenią należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.
Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium oznaczonym symbolem ZC ustala się realizację cmentarza. Zabudowa powinna mieć charakter wolnostojący, przy czym dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami.
W miejscowym planie należy określić dokładne parametry dotyczące ewentualnie minimalnych powierzchni działek oraz powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, z uwzględnieniem specyfiki funkcji.
Postulowana wysokość budynków nie powinna przekraczać 12,0 m, włączając przewyższenia, wynikające z charakteru zabudowy.
Dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie minimalnego udziału zieleni w powierzchni terenu, wynoszącego nie mniej niż 30%.
Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.
Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

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

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

Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej w nawiązaniu do planowanych rozwiązań w tej części gminy.
W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie źródeł energii odnawialnej.
W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
Zaopatrzenie w energię elektryczną do celów technologicznych powinno odbywać się poprzez sieć elektroenergetyczną niskiego lub średnio napięcia – odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Charakter inwestycji nie powinien w żadnym wypadku powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi.
Na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ujętych w przepisach odrębnych.
Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

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

35.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

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

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

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

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

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

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

Sposób obsługi komunikacyjnej należy precyzyjnie określić na etapie sporządzania miejscowego planu. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą studium powinna odbywać się poprzez drogę gminną zlokalizowaną na działce nr 227.

35.6. 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.

35.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

35.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

35.9. 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. Obszar objęty opracowaniem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

35.12. 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.

35.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120).

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

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

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

35.15. Obszary zdegradowane.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

35.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

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

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW, WOJ. WIELKOPOLSKIE, PLANSZA NR 2a SKALA 1:25 000

INSTRUMENTY POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXII/534/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VIII/51/99
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 KWIETNIA 1999 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIII/194/05
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2005 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR XLVIII/253/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 STYCZNIA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR LII/281/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 24 LIPCA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/200/09
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 13 LISTOPDA 2009 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/186/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 MARCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/213/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 LIPCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/278/2017
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017R.*

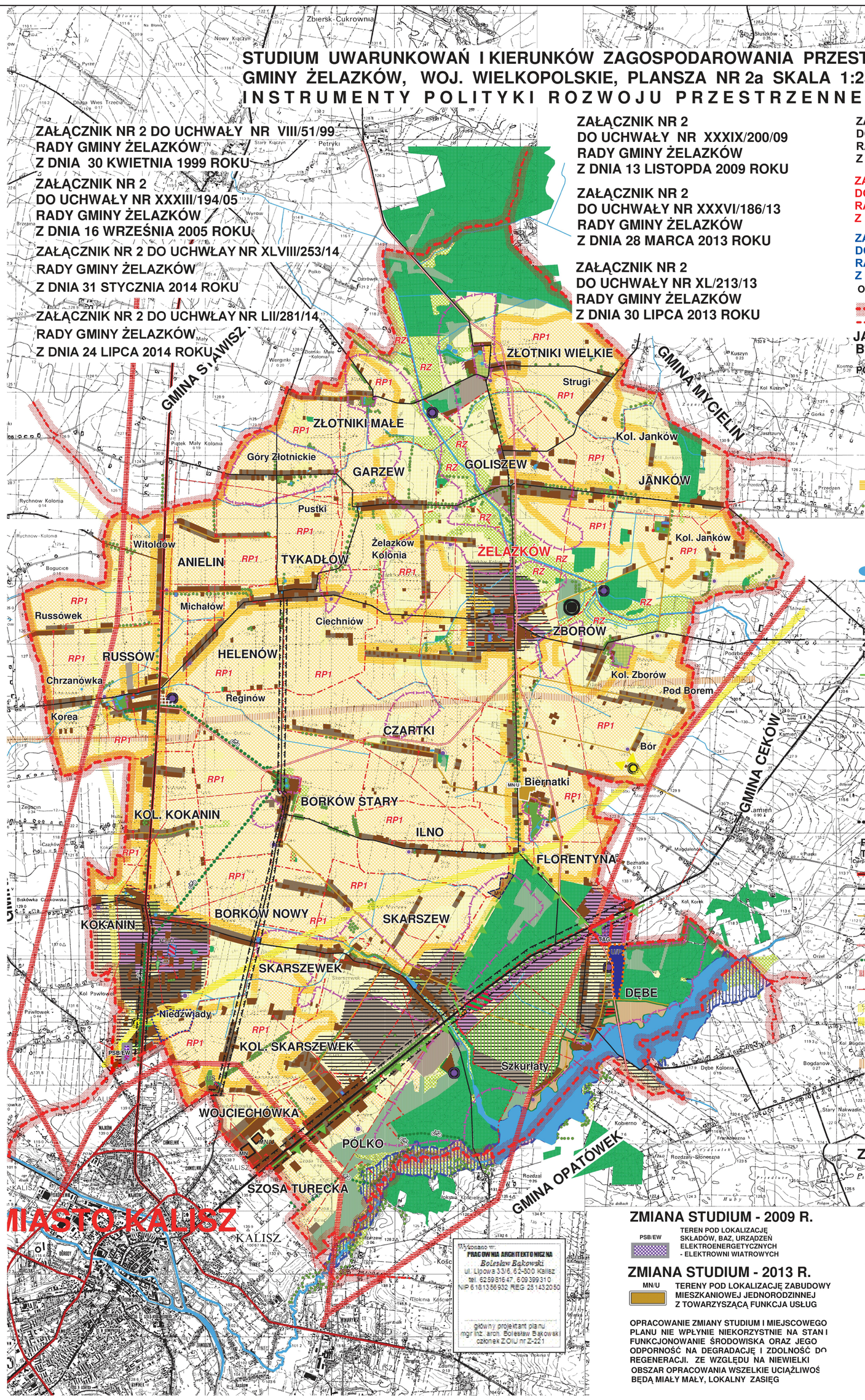
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/41/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R. *

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/42/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2020
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/298/2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 CZERWCA 2022 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LII/430/2023
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.



Wykonano w:
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
Bolesław Bąkowski
ul. Lipowa 33/5, 62-800 Kalisz
tel. 62 598 16 47, 609 399 310
NIP 618 136 56 932 REG 251432050
główny projektant planu
mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski
członek ZOiU nr Z-221

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE GMIN
- GRANICE WSI
- JANKÓW — WSIE SOŁECKIE
- Biernatki — WSIE POZOSTAŁE

POLITYKA PRZESTRZENNA NA OBSZARACH OTWARTYCH

- TERENY LEŚNE
- TERENY ZAKWALIFIKOWANE DO DOLESIENIA
- RZ — TERENY ŁĄK I PASTWISK NA GLEBACH POCHODZENIA ORGANICZNEGO - WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- RP1 — TERENY UPRAW POLOWYCH NA KOMPLEKSACH GLEB O NAJLEPSZYCH WALORACH UPRAWOWYCH - WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- TERENY UPRAW POLOWYCH NA KOMPLEKSACH GLEB O PRZECIĘTNYCH I MAŁYCH WALORACH UPRAWOWYCH
- GRANICE TERENÓW ROZWOJU ROLNICTWA - OBJĘTYCH ZAKAZEM REALIZACJI INWESTYCJI NIE ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM
- TERENY ZIELENI PRZYDROŻNEJ I ŚRÓDPOLNEJ
- TERENY ZADRZEWIEŃ WSKAZANYCH DO SKLASYFIKOWANIA JAKO PARKI WIEJSKIE
- TERENY PARKÓW ZABYTKOWYCH
- TERENY CMENTARZY
- WODY OTWARTE, OBIEKTY MAŁEJ RETENCJI OBJĘTE ŚCISŁĄ OCHRONĄ
- TEREN PLANOWANEGO ZALEWU "NĘDZERZEW" NA RZ. SWĘDRNI
- 100 — HIPOTETYCZNE TERENY ZALEWOWE

POLITYKA PRZESTRZENNA NA TERENACH ROZWOJOWYCH, ZAINWESTOWANYCH I ZAKWALIFIKOWANYCH DO ZAINWESTOWANIA.

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TERENY ZABUDOWANE, ZAINWESTOWANE
- TERENY - WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH
- TERENY DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG Z DOMINACJĄ ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM
- TERENY DLA MIESZKALNICTWA I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG
- TERENY DLA UCIĄŻLIWYCH USŁUG, PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ
- TERENY DLA USŁUG REKREACJI, SPORTU I TURYSTYKI
- TERENY DLA USŁUG REKREACJI, SPORTU I TURYSTYKI Z OGRANICZONYM PRAWEM ZABUDOWY
- TERENY OFERTOWE
- TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

POLITYKA PRZESTRZENNA ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- ODCINKI DRÓG WYMAGAJACE MODERNIZACJI W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI
- KOLEJ WĄSKOTOROWA
- PLANOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV I NASŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
- PLANOWANY GAZOCIĄG PRZESYŁOWY WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE GAZOWE REDUKCYJNO-POMIAROWE
- KIERUNEK PLANOWANEJ ROZBUDOWY SIECI GAZOWEJ
- PLANOWANY RUROCIĄG PRZESYŁOWY PALIW PŁYNNYCH
- TERENY UJĘĆ WODY - STUDNI WIERCONYCH
- PLANOWANE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW - WARIANT 1 REALIZACJI
- PLANOWANE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW - WARIANT 1 REALIZACJI
- TEREN SKŁADOWISKA ODPADÓW

ZMIANA STUDIUM - 2013 R.

- MN — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM - 2009 R.

- PSB/EW — TEREN POD LOKALIZACJĘ SKŁADÓW, BAZ, URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH - ELEKTROWNI WIATROWYCH

ZMIANA STUDIUM - 2013 R.

- MN/U — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJA USŁUG

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU NIE WPŁYNIE NIEKORZYSTNIE NA STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ODPORNOŚĆ NA DEGRADACJĘ I ZDOLNOŚĆ DO REGENERACJI. ZE WZGLĘDU NA NIEWIELKI OBSZAR OPRACOWANIA WSZELKIE UCIĄŻLIWOŚ BĘDĄ MIAŁY MAŁY, LOKALNY ZASIĘG

ZMIANA STUDIUM - 2014 R.

- PG — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ OBEJMUJĄCE: TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ I RZEMIEŚLNICZEJ, HANDLU HURTOWEGO (W TYM MASOWEGO DETALICZNEGO), BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY, GARAŻE, STACJE OBSŁUGI POJAZDÓW, URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECH., BIURA, USŁUGI KOMERCYJNE, DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE, PARKINGI (W TYM DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH)

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

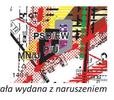
- MN/U — TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M1 — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIEZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM- 2017 R. *

- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ



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

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.*

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M2 — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

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

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG Z ZAKRESU OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - ZAKŁAD PRODUKCYJNY DLA OSADZONYCH

ZMIANA STUDIUM - 2020 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZMIANA STUDIUM - 2022 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- P2U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

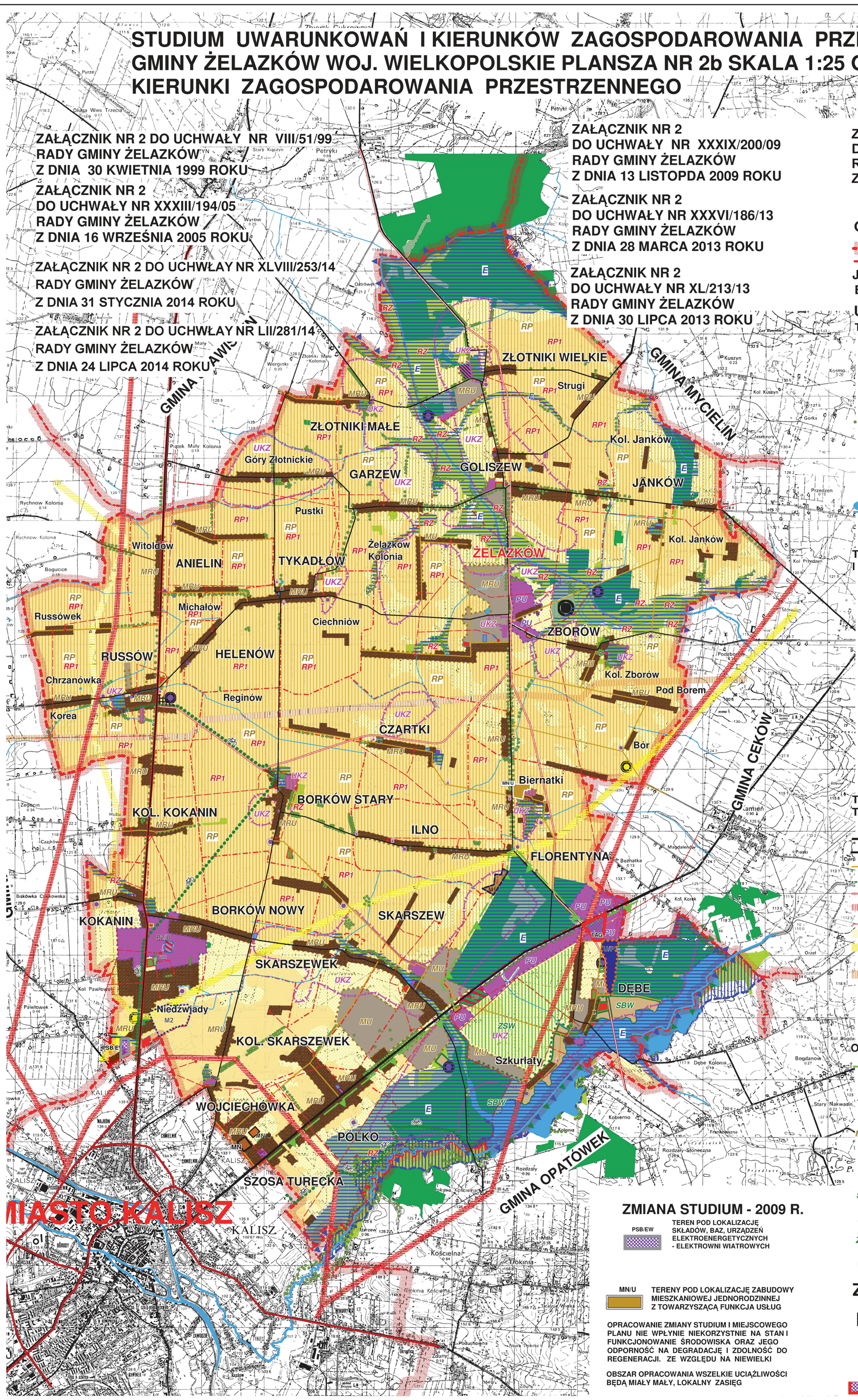
ZMIANA STUDIUM - 2023 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ZMIANA STUDIUM - 2024 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- ZC — TEREN CMENTARZA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW WOJ. WIELKOPOLSKIE PLANSZA NR 2b SKALA 1:25 000
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VIII/51/99
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 KWIETNIA 1999 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIII/194/05
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2005 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR XLVIII/253/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 STYCZNIA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR LII/281/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 24 LIPCA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/200/09
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 13 LISTOPDA 2009 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/186/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 MARCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/213/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 LIPCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/278/2017
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017R. *

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE GMIN
- GRANICE WSI
- JANKÓW — WSIE SOŁECKIE
- Biernatki — WSIE POZOSTAŁE

USTALENIA

TERENY OTWARTE

- RZ — TERENY ŁĄK I PASTWISK NA GLEBACH POCHODZENIA ORGANICZNEGO - WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- RP1 — TERENY UPRAW POLOWYCH NA KOMPLEKSACH GLEB O NAJLEPSZYCH WALORACH UPRAWOWYCH - WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- TERENY UPRAW POLOWYCH NA KOMPLEKSACH GLEB O PRZECIĘTNYCH I GORSZYCH WALORACH UPRAWOWYCH
- ZIELEŃ PRZYDROŻNA I ŚRÓDPOLNA
- TERENY LEŚNE
- TERENY DOLESIEŃ
- TERENY PARKÓW WIEJSKICH - PROJEKT
- TERENY PARKÓW ZABYTKOWYCH
- CMENTARZE
- WODY OTWARTE
- ZALEW "NĘDZERZEW" NA RZ. SWĘDRNI - PROJEKT
- HIPOTETYCZNE TERENY ZALEWOWE - WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

TERENY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I URZĄDZEŃ

- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, OBIEKTÓW O FUNKCJACH: MIESZKALNICTWO, USŁUGI I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ
- TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: MIESZKALNICTWO I USŁUGI GŁÓWNIE KOMERCYJNE
- TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: SPORT, REKREACJA TURYSTYKA I USŁUGI TOWARZYSZĄCE
- TERENY DLA OBIEKTÓW O FUNKCJACH: USŁUGI UCIĄŻLIWE, PRZEMYSŁ, SKŁADY I BAZY
- TERENY OFERTOWE
- TERENY OBIEKTÓW URZĘDU GMINY
- TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
- TERENY OBIEKTÓW SZKÓŁ PODSTAWOWYCH
- TEREN OBIEKTÓW OŚRODKA ZDROWIA
- TERENY OBIEKTÓW OCHOTNICZYCH STRAŻY POŻARNYCH
- TERENY STACJI PALIWOWYCH
- KAPLICZKI I KRZYŻE PRZYDROŻNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- PLANOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- KOLEJ WĄSKOTOROWA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE GAZOWE REDUKCYJNO-POMIAROWE
- PLANOWANY RUROCIĄG PRZESYŁOWY PALIW PŁYNNYCH
- TERENY UJĘĆ WODY - STUDNI WIERCONYCH
- PLANOWANE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW - WARIANT 1 REALIZACJI
- PLANOWANE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW - WARIANT 1 REALIZACJI
- TEREN SKŁADOWISKA ODPADÓW

OBSZARY FUNKCJONALNE

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- E — OBSZARY EKOSYSTEMÓW
- OBSZARY O IDENTYCZNEJ LUB ZBLIŻONEJ FUNKCJI ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI GMINY
- RP — ROLNICZE PRZESTRZENIE PRODUKCYJNE
- MRU — OBSZARY POLIFUNKCJONALNE
- MU — OBSZARY DLA FUNKCJI: MIESZKALNICTWO I USŁUGI GŁÓWNIE KOMERCYJNE
- PU — OBSZARY DLA FUNKCJI: USŁUGI, PRZEMYSŁ, SKŁADY I BAZY
- SBW — OBSZAR DLA FUNKCJI: SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA
- OBSZARY O IDENTYCZNEJ LUB ZBLIŻONEJ FUNKCJI ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI GMINY
- ZSW — OBSZAR DLA FUNKCJI: SPORTU I REKREACJI BEZ PRAWA ZABUDOWY
- UKZ — OBSZARY ZASOBÓW DÓBR KULTURY

ZMIANA STUDIUM - 2009 R.

- PSB/EW — TEREN POD LOKALIZACJĘ SKŁADÓW, BAZ, URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH - ELEKTROWNI WIATROWYCH
- MN/U — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJA USŁUG

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU NIE WPŁYNIE NIEKORZYSTNIE NA STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ODPORNOŚĆ NA DEGRADACJĘ I ZDOLNOŚĆ DO REGENERACJI. ZE WZGLĘDU NA NIEWIELKI

OBSZAR OPRACOWANIA WSZELKIE UCIĄŻLIWOŚCI BĘDĄ MIAŁY MAŁY, LOKALNY ZASIĘG

ZMIANA STUDIUM - 2013 R.

- MN — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM - 2014 R.

- TAG — TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ I RZEMIEŚLNICZEJ, HANDLU HURTOWEGO (W TYM MASOWEGO DETALICZNEGO), BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY, GARAŻE STACJE OBSŁUGI POJAZDÓW, URZADZENIA INFRASTRUKTURY TECH., BIURA, USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE, PARKINGI (W TYM DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH)

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- MN/U — TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M1 — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM- 2017 R.*

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

- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/41/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.*

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.*

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M2 — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/42/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- U/P — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG Z ZAKRESU OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - ZAKŁAD PRODUKCYJNY DLA OSADZONYCH

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2020
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 R.

ZMIANA STUDIUM - 2020 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/298/2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 CZERWCA 2022 R.

ZMIANA STUDIUM - 2022 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- P2.U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LII/430/2023
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.

ZMIANA STUDIUM - 2023 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXII/534/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

ZMIANA STUDIUM - 2024 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- ZC — TEREN CMENTARZA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW WOJ. WIELKOPOLSKIE - PLANSZA NR 2c - SKALA 1:25 000
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VIII/51/99
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 KWIETNIA 1999 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIII/194/05
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2005 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR XLVIII/253/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 STYCZNIA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR LII/281/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 24 LIPCA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/200/09
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 13 LISTOPDA 2009 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/186/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 MARCA 2013 ROKU

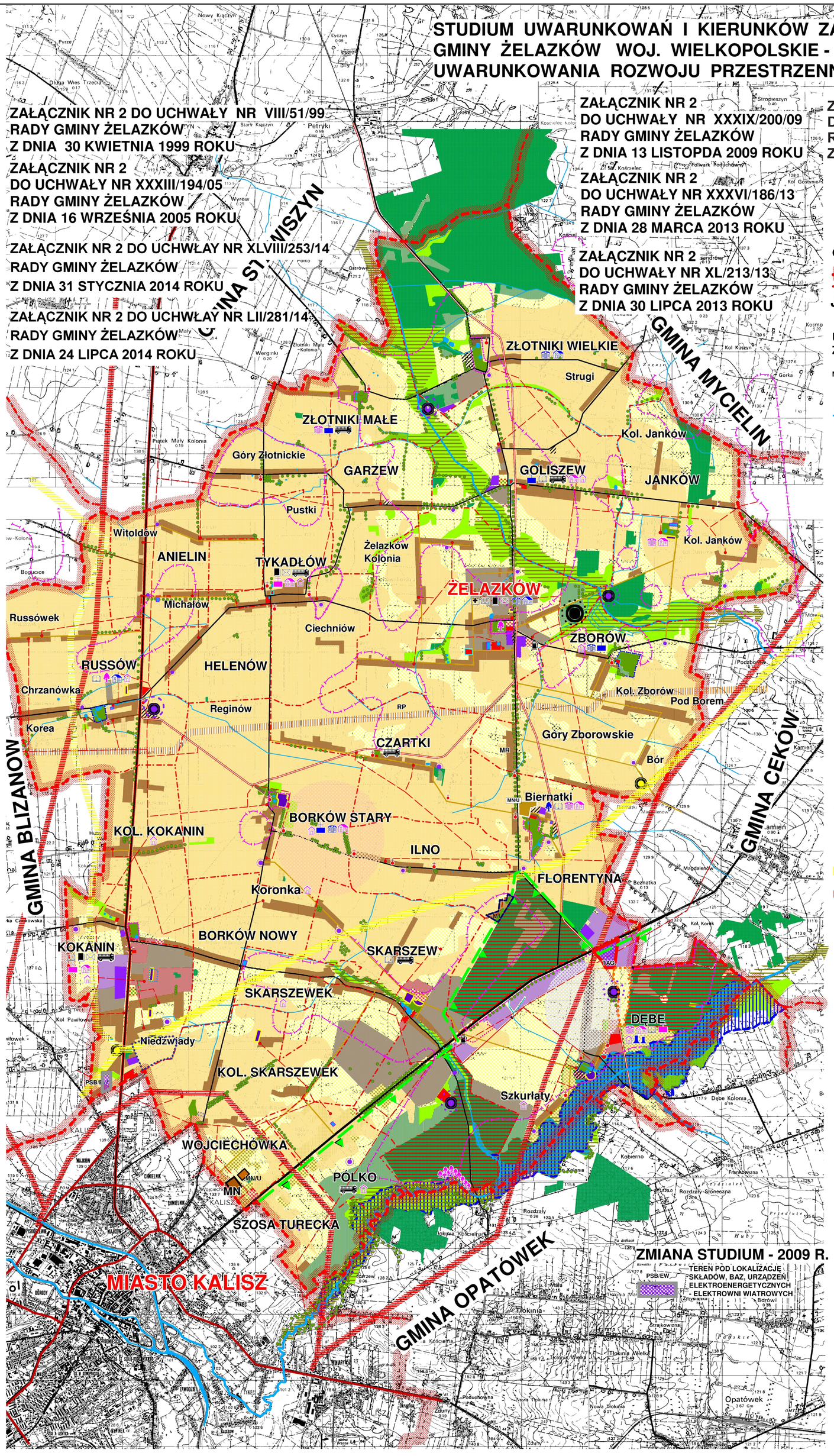
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/213/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 LIPCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/278/2017
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017R.*

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/41/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.*

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/42/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2020
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 R.



OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE GMIN
- GRANICE WSI SOŁECKICH
- JANKÓW — WSIE SOŁECKIE
- Biernatki — WSIE POZOSTAŁE

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

NA TERENACH OTWARTYCH

- TERENY UPRAW POLOWYCH
- TERENY ŁĄK I PASTWISK
- TERENY WÓD OTWARTYCH
- TERENY LEŚNE
- TERENY PARKÓW, ZAGAJNIKÓW I INNYCH SKUPISK DRZEW
- TERENY CMENTARZY

NA TERENACH ZAINWESTOWANYCH POZOSTAŁYCH

- TERENY DOMINUJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (Z MAŁYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ)
- TERENY DOMINUJĄCEJ ZABUDOWY SZKLARNIOWEJ (Z TOWARZYSZĄCĄ MIESZKANIOWĄ, Z MAŁYM UDZIAŁEM USŁUGOWEJ)
- TERENY DAWNYCH GOSPODARSTW SHRO I SKR
- TERENY ZAINWESTOWANE KWALIFIKUJĄCE SIE DO ZINTENSYFIKOWANIA UŻYTKOWANIA
- TERENY MIESZKALNICTWA RODZINNEGO O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
- TERENY ZABUDOWY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH

WAŻNIEJSZE USŁUGI

- SZKOŁA PODSTAWOWA
- BIBLIOTEKA
- PRZYCHODNIA ZDROWIA
- POCZTA
- OCHOTNICZE STRAŻE POŻARNE
- TERENY ZABUDOWY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUG KOMERCYJNYCH
- STACJA PALIW
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, SKŁADOWEJ I BAZ

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- KOLEJ WĄSKOTOROWA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE GAZOWE REDUKCYJNO-POMIAROWE
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV
- UJĘCIA WODY PITNEJ (ZASILAJĄCE WODOCIĄG)
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH (ZAKŁADOWA)
- TEREN WYSYPISKA ŚMIECI

ZMIANA STUDIUM - 2013 R.

MN/U — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJA USŁUG

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU NIE WPŁYNIE NIEKORZYSTNIE NA STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ODPORNOŚĆ NA DEGRADACJĘ I ZDOLNOŚĆ DO REGENERACJI. ZE WZGLĘDU NA NIEWIELKI

OBSZAR OPRACOWANIA WSZELKIE UCIĄŻLIWOŚCI BĘDĄ MIAŁY MAŁY, LOKALNY ZASIĘG

ZMIANA STUDIUM - 2013 R.

MN — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM - 2014 R.

TAG — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ OBEJMUJĄCE: TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ I RZEMIEŚLNICZEJ, HANDLU HURTOWEGO (W TYM MASOWEGO DETALICZNEGO), BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY, GARAŻE STACJE OBSŁUGI POJAZDÓW, URZADZENIA INFRASTRUKTURY TECH.,BIURA, USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE PARKINGI (W TYM DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH)

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

MN/U — TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M1 — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM- 2017 R. *

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

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

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ZWARTE KOMPLEKSY UPRAWOWE O NAJWYŻSZEJ PRZYDATNOŚCI DLA ROLNICTWA (GRUNTY KL. II I III)
- UŻYTKI ZIELONE NA GLEBACH POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- LASY, ZAGAJNIKI, PARKI
- ZIELEŃ ŚRÓDPOLNA, ŁĘGOWA I PRZYDROŻNA
- "KORYTARZE I RĘKAWY" EKOLOGICZNE,
- POTENCJALNE ZASOBY KRUSZYW NATURALNYCH
- POTENCJALNE ZASOBY SUROWCÓW ILASTYCH

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTANOWIENIA OBIEKTÓW LUB OBSZARÓW CHRONIONYCH

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LASY OCHRONNE
- STREFY WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- SKUPISKO 69 DĘBÓW SZYPUŁKOWYCH
- HIPOTETYCZNE TERENY ZALEWOWE

OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO PAŃSTWOWEGO REJESTRU ZABYTKÓW

- KOŚCIOŁY
- DWORY
- BUDYNKI PODWORSKIE I INNE
- RELIKTY GRODZISK
- POJEDYŃCZE POMNIKI PRZYRODY
- ZABYTKOWE ZAŁOŻENIA PARKOWE

OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

- KOŚCIOŁY
- DWORY
- BUDYNKI PODWORSKIE I INNE
- DOMY I INNE BUDYNKI W ZAGRODACH
- POJEDYŃCZE OKAZAŁE DRZEWA
- WIATRAK
- ZABYTKOWE ZAŁOŻENIA PARKOWE

UWARUNKOWANIA DALSZEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NA TERENACH OTWARTYCH

- TERENY DOLESIEŃ
- TEREN ZALEWU "NĘDZERZEW"

NA TERENACH DO ZAINWESTOWANIA

- TERENY DLA FUNKCJI MIESZKALNYCH, WBUDOWANYCH USŁUG I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH.
- TERENY DLA FUNKCJI REKREACYJNYCH I USŁUGOWYCH TOWARZYSZĄCYCH
- TERENY DLA FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH, SKŁADOWYCH, RZEMIEŚLNICZYCH I UCIĄŻLIWYCH USŁUG
- TERENY BUDOWLANE O DOMINUJACEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- TERENY WYMAGAJĄCE RECHABILITACJI LUB PRZEKSZTAŁCEŃ
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PALIWOWY RUROCIĄG TŁOCZNY - TRANZYT

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.*

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

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

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

ZMIANA STUDIUM - 2020 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

ZMIANA STUDIUM - 2022 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

ZMIANA STUDIUM - 2023 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

ZMIANA STUDIUM - 2024 R.

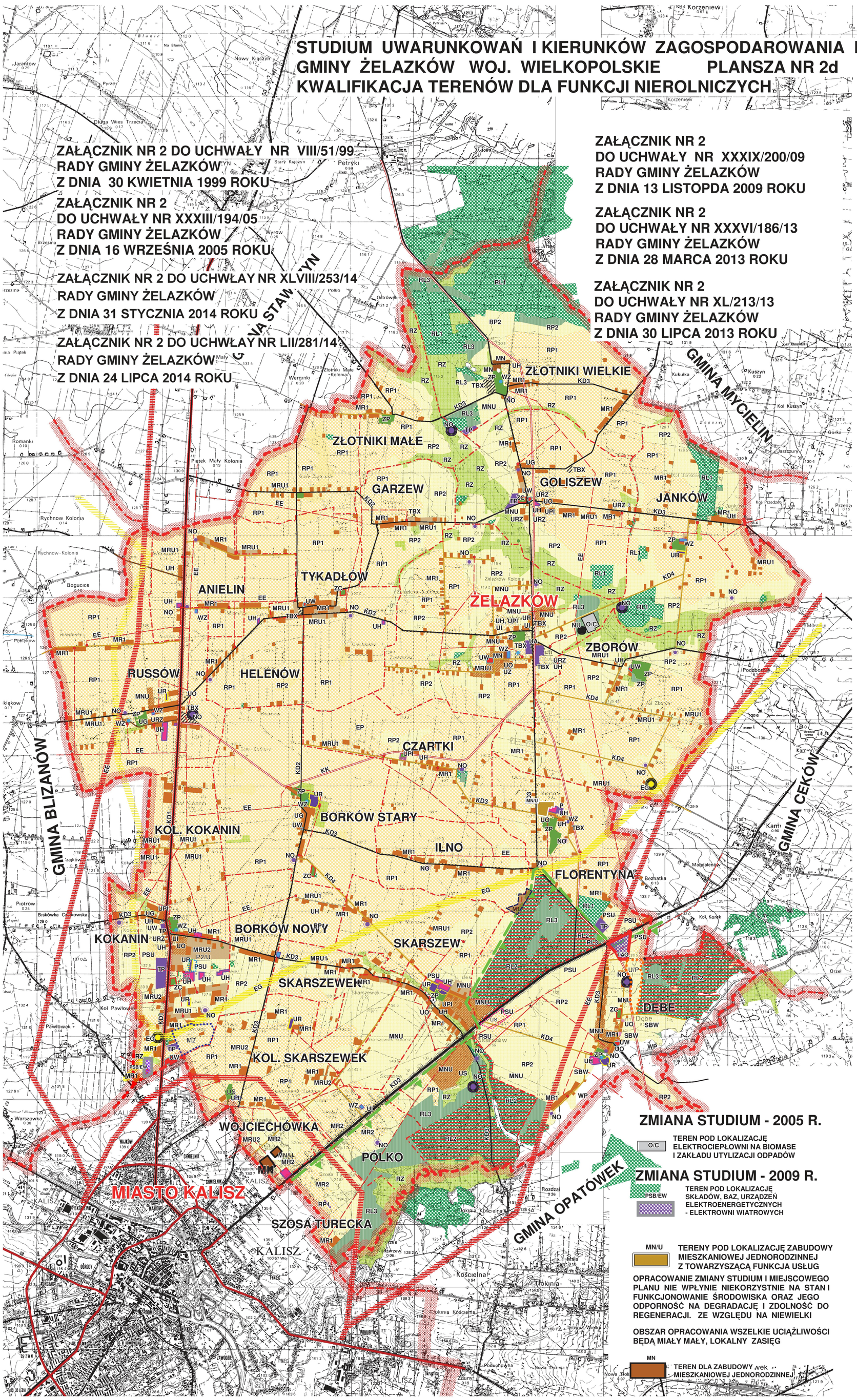
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/298/2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 CZERWCA 2022 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LII/430/2023
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXII/534/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW WOJ. WIELKOPOLSKIE PLANSZA NR 2d SKALA 1:25 000
KWALIFIKACJA TERENÓW DLA FUNKCJI NIEROLNICZYCH



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VIII/51/99
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 KWIETNIA 1999 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIII/194/05
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2005 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR XLVIII/253/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 STYCZNIA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWŁAY NR LII/281/14
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 24 LIPCA 2014 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/200/09
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 13 LISTOPDA 2009 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVI/186/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 MARCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/213/13
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 LIPCA 2013 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/278/2017
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017R. *

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE GMIN
- GRANICE WSI GMINNEJ
- NAZWY WSI SOŁECKICH

USTALENIA

TERENY OTWARTE

TERENY ROLNICZE I LEŚNE

- RZ — TERENY ŁĄK I PASTWISK NA GLEBACH POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- RP1 — TERENY UPRAW POLOWYCH NA GLEBACH O NAJLEPSZYCH WALORACH UPRAWOWYCH
- RP2 — TERENY UPRAW POLOWYCH NA GLEBACH O PRZECIĘTNYCH WALORACH UPRAWOWYCH
- WODY OTWARTE
- ZIELEŃ PRZYDROŻNA I ŚRÓDPOLNA
- RL1 — TERENY LEŚNE
- RL2 — TERENY DOLESIEŃ
- RL3 — TERENY LASÓW OCHRONNYCH

TERENY INNE

- ZP — PARKI ZABYTKOWE
- ZP — PARKI WIEJSKIE
- ZC — CMENTARZE
- PW — ZALEW "NĘDZERZEW" NA RZ. SWĘDRNI
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- KD1 — DROGA KRAJOWA
- KD2 — DROGA WOJEWÓDZKA
- KD3 — DROGI POWIATOWE
- KD4 — DROGI GMINNE
- KK — KOLEJ WĄSKOTOROWA
- EE — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
- EE — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV
- NO — POMPOWNIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- NO — OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- EP — PRZESYŁOWY RUROCIĄG PALIWOWY
- EG — GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- EG — STACJE GAZOWE REDUKCYJNO-POMIAROWE
- GMINNE SKŁADOWISKO ODPADÓW
- WZ — TERENY UJĘĆ WODY - STUDNI WIERCONYCH

TERENY BUDOWLANE

TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

- MR1 — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ
- MR2 — TERENY ZABUDOWY SZKLARNIOWEJ, MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ
- MN — TERENY MIESZKALNICTWA RODZINNEGO O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UR — TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA
- UW — TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
- UA — TERENY ADMINISTRACJI LOKALNEJ
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- UK — TERENY USŁUG KULTURY
- UZ — TERENY USŁUG MEDYCYNY
- US — TERENY USŁUG SPORTU
- UH — TERENY USŁUG HANDLU
- UG — TERENY USŁUG GASTRONOMII
- URZ — TERENY USŁUG RZEMIOSŁA
- UPI — TERENY BAZ O.S.P.
- UI — TERENY USŁUG INNYCH
- TP — TERENY PRZEMYSŁU
- TBX — TERENY WYMAGAJĄCE RECHABILITACJI LUB PRZEKSZTAŁCEŃ

NOWE TERENY BUDOWLANE

- MRU1 — TERENY DLA FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM ORAZ MIESZKALNICTWA JAKO FUNKCJI TOWARZYSZĄCEJ
- MRU2 — TERENY DLA FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM ORAZ MIESZKALNICTWA JAKO FUNKCJI TOWARZYSZĄCEJ
- MNU — TERENY DLA FUNKCJI: MIESZKALNICTWO, WBUDOWANE USŁUGI I NIEUCIĄŻLIWE USŁUGI NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH
- SBW — TERENY DLA FUNKCJI: SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA
- PSU — TERENY DLA FUNKCJI: USŁUGI UCIĄŻLIWE, PRZEMYSŁ, SKŁADY I BAZY

ZMIANA STUDIUM - 2005 R.

- O/C — TEREN POD LOKALIZACJĘ ELEKTROCIEPŁOWNI NA BIOMASE I ZAKŁADU UTYLIZACJI ODPADÓW

ZMIANA STUDIUM - 2009 R.

- PSB/EW — TEREN POD LOKALIZACJĘ SKŁADÓW, BAZ, URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH - ELEKTROWNI WIATROWYCH
- MN/U — TEREN POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJA USŁUG

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM I MIEJSCOWEGO PLANU NIE WPŁYNIE NIEKORZYSTNIE NA STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ODPORNOŚĆ NA DEGRADACJĘ I ZDOLNOŚĆ DO REGENERACJI. ZE WZGLĘDU NA NIEWIELKI OBSZAR OPRACOWANIA WSZELKIE UCIĄŻLIWOŚCI BĘDĄ MIAŁY MAŁY, LOKALNY ZASIĘG

- MN — TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM - 2014 R.

- TAG — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ OBEJMUJĄCE: TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ I RZEMIEŚLNICZEJ, HANDLU HURTOWEGO (W TYM MASOWEGO DETALICZNEGO), BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY, GARAŻE STACJE OBSŁUGI POJAZDÓW, URZADZENIA INFRASTRUKTURY TECH.,BIURA, USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE PARKINGI (W TYM DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH)

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- MN/U — TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG

ZMIANA STUDIUM- 2014 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M1 — TERENY POD LOKALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZMIANA STUDIUM- 2017 R.*

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

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/41/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.*

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.*

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- M2 — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VI/42/2019
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 9 MAJA 2019 R.

ZMIANA STUDIUM - 2019 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- U/P — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG Z ZAKRESU OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - ZAKŁAD PRODUKCYJNY DLA OSADZONYCH

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/181/2020
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 R.

ZMIANA STUDIUM - 2020 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/298/2022
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 28 CZERWCA 2022 R.

ZMIANA STUDIUM - 2022 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- P2/U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LII/430/2023
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 31 MAJA 2023 R.

ZMIANA STUDIUM - 2023 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXII/534/2024
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

ZMIANA STUDIUM - 2024 R.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- ZC — TEREN CMENTARZA

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXII/534/2024
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żelazków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, gmina Żelazków

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1
Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 września 2023 r. do 19 października 2023 r. Uwagi można było składać do dnia 10 listopada 2023 r.

§2
W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żelazków, obejmującej teren działek nr 223/3 i 223/8 obręb geodezyjny Kokanin, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/534/2024

Rady Gminy Żelazków

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę