

**UCHWAŁA NR XXXI/167/2017
RADY GMINY GIZAŁKI**

z dnia 7 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czółnochów i Tomice.

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Gizalki uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czółnochów i Tomice.

§ 2. Integralną częścią studium jest:

- 1) tekst studium ze zmianą – załącznik nr 1,
- 2) rysunek studium – uwarunkowania – załącznik nr 2.1,
- 3) rysunek studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2.2,
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gizalki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Piotr Lis

WÓJT GMINY GIZAŁKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TEKST JEDNOLITY

- Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/65/2000
Rady Gminy Gizalki z dnia 29 grudnia 2000 r.
- Zmiana I: Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/7/2006
Rady Gminy Gizalki z dnia 10 lutego 2006 r.
- Zmiana II: *Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/19/2008
Rady Gminy Gizalki z dnia 27 sierpnia 2008 r.*
- Zmiana III: Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/254/2014
Rady Gminy Gizalki z dnia 24 września 2014 r.
- Zmiana IV: Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/167/2017
Rady Gminy Gizalki z dnia 7 listopada 2017 r.

GIZAŁKI - grudzień 2000 r.;

zmiana I - luty 2006 r.; *zmiana II - sierpień 2008 r.*; *zmiana III - wrzesień 2014 r.*
zmiana IV – listopad 2017 r.

Zespół autorski sporządzający studium:

1. mgr inż. arch. Regina Skiba - nr upraw. 184/87
2. mgr Jacek Rzepa
3. mgr Maria Mikołajczyk
4. tech. bud. Dorota Błaszczuk
5. tech. bud. Danuta Rubińska-Sęk
6. stud. Joanna Skiba

Zespół autorski sporządzający I zmianę studium:

1. mgr inż. arch. Regina Skiba - nr upraw. 184/87
członek ZOIU - Z-016
2. mgr inż. arch. Joanna Skiba
3. mgr Jadwiga Koryńska

Zespół autorski sporządzający II zmianę studium:

- 1. mgr inż. arch. Regina Skiba - nr upraw. 184/87
członek ZOIU - Z-016**
- 2. mgr inż. arch. Joanna Skiba**
- 3. mgr Jadwiga Koryńska**

Zespół autorski sporządzający III zmianę studium:

1. mgr inż. arch. Regina Skiba - nr upraw. 184/87
członek ZOIU - Z-016
2. mgr inż. arch. Joanna Skiba
3. mgr Jadwiga Koryńska

Zespół autorski sporządzający IV zmianę studium:

1. mgr Tomasz Wojciechowski - członek ZOIU - Z-538

SPIS TREŚCI:

I. WSTĘP

II. STRATEGICZNE CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA

1. Poziom krajowy
2. Poziom makroregionalny
3. Programy zadań rządowych
4. Programy rozwojowe podmiotów gospodarczych o charakterze użyteczności publicznej o zasięgu ponadlokalnym
5. Regulacje prawne i przepisy szczegółowe
6. Powiązanie studium gminy z polityką przestrzenną państwa

III. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Cele związane z utrzymaniem stanu
2. Cele ukierunkowane na poprawę funkcjonowania
3. Cele związane z otwarciem na przyszłość

IV. KIERUNKI I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE

1. Polityka ekologiczna
 - 1.1. Obszary wysokich standardów ochrony środowiska i sposobów zagospodarowania terenów
 - 1.2. Obszary ograniczeń zagospodarowania przestrzennego
 - 1.3. Obszary zakłóceń równowagi ekologicznej
2. Polityka społeczna
 - 2.1. W systemie osadniczym
 - 2.2. W zakresie demografii
 - 2.3. W dziedzinie mieszkalnictwa
 - 2.4. W oświacie
 - 2.5. W ochronie zdrowia
 - 2.6. W dziedzinie kultury
 - 2.7. W zakresie turystyki, wypoczynku i sportu
3. Polityka związana z ochroną dóbr kulturowych
4. Polityka rozwoju gospodarki
 - a. Przemysł
 - b. Rolnictwo
 - c. Leśnictwo

5. Polityka w sferze infrastruktury technicznej

- 5.1. Komunikacja
- 5.2. Gospodarka wodno – ściekowa
- 5.3. System energetyczny
- 5.4. System telekomunikacyjny
- 5.5. Gazownictwo
- 5.6. Ciepłownictwo
- 5.7. Gospodarka odpadami

V. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA - STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Strefa „A”
 - 1.1. Ustalenia
2. Strefa „B”
 - 2.1. Ustalenia

VI. WYTYCZNE DO SPORZĄDZANIA M.P.Z.P.

1. Obszary, dla których sporządzenie m.p.z.p. jest obowiązkowe
2. Obszary, dla których proponuje się opracowanie m.p.z.p.

VII. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

VIII. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Kierunki i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²
11. Obszary przestrzeni publicznej
12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele niewolne i nieleśne
14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny
17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
19. Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
20. Obszary problemowe występujące w gminie
21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki

IX. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODFAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ III STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
13. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

X. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ III STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
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
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości
10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
11. Obszary przestrzeni publicznej
12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
15. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
17. 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. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
19. Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
20. Obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie
21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki

XI. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ IV STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

XII. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ IV STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

- 1. Kierunki uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**
 - 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**
 - 1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**
- 2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**
- 3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**
- 6. 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.**
- 7. 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.**
- 8. 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.**
- 9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**
- 10. Obszary szczególnie zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**
- 11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
- 12. 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 2015 r. poz. 2120).**
- 13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**
- 14. Obszary zdegradowane.**
- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**
- 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

XIII. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

ZMIANA STUDIUM II

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki w zakresie zmiany terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium głównie jako tereny rolne na tereny produkcji energii elektrycznej – farma wiatrowa wykonano w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) działając na podstawie uchwały Nr XLI/49/2006 Rady Gminy Gizalki z dnia 25 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki” dla części terenów położonych w Nowej Wsi (obręb Czolnochów), Czolnochowie (obręb Czolnochów), Rudzie Wieczyńskiej (obręb Ruda Wieczyńska), Szymanowicach (obręb Szymanowice) oraz Tomicach (obręb Tomice).

Zgodnie z w/w uchwałą zakres opracowania obejmował zmianę wymienioną na wstępie dla obszaru określonego w załączniku graficznym do niniejszej uchwały nr 1, 2, 3, 4, 5.

Zmiana I studium uchwalona została uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizalki z dnia 10 lutego 2006 r., i obejmowała część terenu w obrębie Orlina Duża.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Gminy Gizalki podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki.

ZMIANA STUDIUM III

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki w zakresie zmiany terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium głównie jako tereny rolne i częściowo leśne na tereny o różnym przeznaczeniu m. in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej, tereny dolesień, obszary i tereny górnicze, tereny zabudowy zagrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów wykonano w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) działając na podstawie uchwały Nr XXII/188/2013 Rady Gminy Gizalki z dnia 20 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki” w części obrębów geodezyjnych: Białobłoty, Dziewiń Duży, Kolonia Obory, Orlina Duża, Orlina Mała, Wierzchy, Wronów.

Zgodnie z w/w uchwałą zakres opracowania obejmował zmiany wymienione na wstępie dla obszaru określonego w załączniku graficznym do niniejszej uchwały nr 2.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst - Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Gminy Gizalki podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku oraz elaboratu

XIV. WSTĘP

Polityka przestrzenna formułowana w „studium” odnosi się zarówno do dalekich, jak i bliskich horyzontów czasowych. Pokazuje drogę prowadzącą do celów osiągniętych w dalszej przyszłości, a na tym tle sposoby, środki i instrumenty możliwe do zastosowania w najbliższym czasie i cele realnie osiągalne w tym okresie.

Uchwalone „studium” nie ma określonego terminu ważności. Z charakteru jego ustaleń wynika, że raz sporządzone studium aktualizowane w miarę potrzeby w niezbędnym zakresie, funkcjonować powinno przez długi okres czasu.

Stabilność ustaleń „studium” jako podstawy sporządzania planów miejscowych jest jednym z podstawowych warunków osiągnięcia pozytywnych efektów w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochronie środowiska.

Rozważania przeprowadzone w ramach „studium” nie mogą zastąpić opracowania szerszego, jakim jest „Program rozwoju lokalnego gminy”, w którym to programie powinno nastąpić sprecyzowanie szczegółowych zadań, a także określenie potrzebnych oraz realnie osiągalnych środków i sposobów realizacji tych zadań. Chociaż pewnych elementów strategii rozwoju gminy nie można w „studium” pominąć.

Uwarunkowania polityki przestrzennej przedstawione zostały w sposób graficzny na planszy pt. "Gmina Gizałki - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki" - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:20 000 stanowiącej załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r.

Kierunki polityki przedstawione zostały w sposób graficzny na planszy pt. „Gmina Gizałki - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Strefy polityki przestrzennej” w skali 1 : 20 000 stanowiącej załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r.

Tekst studium zawarty w 2 częściach pt. "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" i "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" stanowią odpowiednio załączniki Nr 1 i 2 do cytowanej wyżej uchwały.

Zmianę I Studium uchwała uchwała Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r.

Zmianę II Studium uchwała uchwała Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r.

Zmianę III Studium uchwała uchwała Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r.

Zmianę IV Studium uchwała uchwała Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r.

XV. STRATEGICZNE CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA

1. POZIOM KRAJOWY

Cele nadrzędne gospodarowania przestrzenią stanowią rozwinięcie celów rozwoju społeczno – gospodarczego. Nawiązują do cech i walorów przestrzeni, zapewniają możliwość formułowania podstawowych kryteriów waloryzacji przestrzeni i budowy struktur przestrzennych zgodnych z celami rozwoju społeczno – gospodarczego, ochrony środowiska i obronności.

Według opracowania „Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2008-2033” z 26 czerwca 2007 r. (dokument przyjęty przez Radę Ministrów dnia 26 czerwca 2007 r.), wyartykułowane zostały główne *cele polityki przestrzennej państwa*:

- a) budowa hierarchicznego spójnego systemu prowadzenia polityki zarządzania przestrzenią oraz budowa mechanizmów prawnych i finansowych na wszystkich szczeblach wdrażania tej polityki: europejskim, krajowym, regionalnym i lokalnym,
- b) zwiększenie konkurencyjności Polski i regionów poprzez wykorzystanie szans związanych z właściwym pro-rozwojowym i zatrudnieniowym kształtowaniem struktur przestrzennych kraju:
 - wspomaganie metropolizacji przestrzeni kraju i rozwijanie współpracy pomiędzy ośrodkami miejskimi,
 - wspomaganie wykorzystania ośrodków wzrostu i innowacji położonych poza obszarami metropolitalnymi,
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury telekomunikacyjnej i transportowej,
 - porządkowanie i rezerwacja przestrzeni na potrzeby najważniejszych inwestycji,
- c) zapewnienie zrównoważonego dostępu do usług o podstawowym znaczeniu społecznym dla wszystkich mieszkańców Polski, w tym rozbudowa usług wyższego rzędu w miastach małych i średnich,
- d) ochrona walorów przestrzennych (naturalnych, kulturowych i innych) kraju, w tym poprawa stanu środowiska przyrodniczego i zachowania obszarów cennych przyrodniczo.

Obecnie: Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju do r. ~~2033~~ 2030 przyjęta przez rząd w grudniu 2011 r.

2. POZIOM MAKROREGIONALNY

Wiodącym celem strategicznym jest zapewnienie trwałego, dynamicznego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o efektywne wykorzystanie własnych zasobów oraz walorów położenia tranzytowego i sąsiedztwa Unii Europejskiej.

3. PROGRAMY ZADAŃ RZĄDOWYCH

Programy te zawierają zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Stanowią instrument polityki przestrzennej państwa jako możliwość włączenia w drodze negocjacji do m.p.z.p. gmin.

Aktualnie nie ma programów rządowych, krajowych czy wojewódzkich, które spełniałyby wszystkie wymogi ustawowe.

Opracowane zostały jedynie programy o charakterze programów rządowych zawierające przede wszystkim cele i kierunki polityki przestrzennej i gospodarczej państwa bez określenia źródeł ich finansowania. Stanowią one jednak podstawę do negocjacji w sprawie umieszczenia ich w studiach gminnych i m.p.z.p. gmin.

Są to między innymi:

„Krajowy program zwiększania lesistości”

„Program rozwoju rolnictwa”

„Program rozwoju średnich i małych przedsiębiorstw”

„Program budowy autostrad”

4. PROGRAMY ROZWOJOWE PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH O CHARAKTERZE UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ O ZASIĘGU PONADLOKALNYM

- a) Rolnictwo i rozwój obszarów wiejskich
(U.W. w Kaliszu - Wydział RiGŻ),
- b) Projekt przekształceń własnościowych na 1997 r.
(U.W. w Kaliszu - Wydział GiPW),
- c) Program realizacyjny na lata 1997 – 2000 dotyczący rynku pracy
(WUP w Kaliszu),
- d) Program działań w zakresie dróg krajowych z terenu woj. kaliskiego oraz dostosowanie sieci drogowej do europejskich norm obciążeniowych
(D.O.D.P w Poznaniu),
- e) Zestawienie przedsięwzięć elektroenergetycznych planowanych do realizacji w latach 1997 – 2000 z perspektywą po 2000 roku
(Energetyka Kaliska S.A.),
- f) Zamierzenia dotyczące rozwoju gazyfikacji woj. kaliskiego w latach 1997 – 2000 i po roku 2000
(PGNiG Warszawa, WOZG w Poznaniu),
- g) Kierunki działania Zakładu Telekomunikacji TP S.A. w Kaliszu,
- h) Informacja o prowadzonych i planowanych działaniach na terenie woj. kaliskiego przez ZDOKP
(Zachodnia Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych),
- i) Działania i przedsięwzięcia podejmowane przez RZGW w Poznaniu do roku 2000
(Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu),
- j) Program realizacyjny „Kierunków rozwoju woj. kaliskiego na lata 1997 – 2000 i po roku 2000” w zakresie:
 - gospodarka wodna,
 - ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
 - ochrona powierzchni ziemi przed odpadami,

- ochrona atmosfery,
 - leśnictwo,
 - (U.W. w Kaliszu – Wydział Ochrony Środowiska),
- k) Kierunki rozwoju woj. kaliskiego na lata 1996 – 2000 r. w zakresie oświaty (Kurator Oświaty w Kaliszu),
- l) Koncepcja rozwoju szkolnictwa wyższego (Kaliskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk),
- m) Program realizacyjny w zakresie ochrony zdrowia na lata 1997 – 2000 (U.W. w Kaliszu – Wydział Zdrowia),
- n) „Kierunki rozwoju woj. kaliskiego” – program realizacyjny w zakresie pomocy społecznej (Woj. Zespół Pomocy Społecznej w Kaliszu),
- o) „Kierunki rozwoju woj. kaliskiego” – program w zakresie kultury, sportu i turystyki (U.W. w Kaliszu – Wydział K, S i T)

Oczywiście w związku ze zmianami administracyjnymi i likwidacją woj. kaliskiego oraz wprowadzanymi reformami m. in. w służbie zdrowia, oświacie programy te są modyfikowane i dostosowywane do nowego podziału administracyjnego, tym niemniej część z nich może być wykorzystana po wprowadzeniu odpowiednich korekt.

5. REGULACJE PRAWNE I PRZEPISY SZCZEGÓLNE.

Podstawowe przepisy prawne mające wpływ na opracowanie studium gminy:

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 – jednolity tekst),
obecnie: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073
- b) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami),
obecnie: (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1409
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1332 ze zm.
- c) Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr 49 z 1994 r., poz. 196 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 519 ze zm.
- d) Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114 z 1991 r., poz. 492 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami),

- ~~obecnie~~: tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 627
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 2134 ze zm.
- e) Ustawa z dnia 24 października 1974 r. – prawo wodne (Dz. U. Nr 38 z 1974 r., poz. 230 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami),
~~obecnie~~: tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1121 ze zm.
- f) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101 z 1991 r., poz. 444 z późniejszymi zmianami),
obecnie: (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r., Nr 45, poz. 435 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 12, poz. 59
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 788 ze zm.
- g) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995 r., poz. 78 z późniejszymi zmianami),
obecnie: (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1205
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1161
- h) Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10 z 1962 r., poz. 48 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 1446 ze zm.
- i) Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (Dz. U. Nr 96, poz. 592 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r., o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21)
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 1987 ze zm.
- j) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 z późniejszymi zmianami),
obecnie: ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r., prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 613)
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 1131 ze zm.
- k) Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. Nr 47 z 1972 r., poz. 298 z późniejszymi zmianami),
obecnie: (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 23, poz. 295 z późn. zmianami),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 912 ze zm.
- l) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14 z 1985 r., poz. 60 z późniejszymi zmianami),
obecnie: (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r., Nr 204, poz. 2086),
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 260
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 1440 ze zm.
- m) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 z 1997 r., poz. 348).
obecnie: (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1504 z późn. zmianami)
obecnie: Dz. U. z 2012 r., poz. 1059
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 220 ze zm.
- n) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017, poz. 1023 ze zm.),
- o) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016, poz. 961).

6. POWIĄZANIE STUDIUM GMINY Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ PAŃSTWA.

W opracowanym „studium” gminy Gizałki uwzględnione zostały uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze byłego woj. kaliskiego oraz na obszarze województwa wielkopolskiego.

Jako zasadę przyjęto rozwój zrównoważony będący wynikiem uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych w sterowaniu rozwojem społeczno – gospodarczym i zagospodarowaniem przestrzennym, co odpowiada celowi strategicznemu na poziomie krajowym (rozdz. II, pkt 1b niniejszego opracowania i pkt 2 na poziomie wojewódzkim (rozdz. II, pkt 1a,c,d niniejszego opracowania).

W studium zawarte są również zagadnienia znajdujące się w programach o charakterze rządowym, m. in. proponowane dolesienia na terenie gminy realizują „Krajowy program zwiększania lesistości”, a tereny ofertowe pod aktywizację gospodarczą są jednym z elementów realizacji „Programu rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw” (rozdz. II, pkt 3 niniejszego opracowania).

Wiele elementów znajdujących się w programach rozwojowych dotyczących obszaru województwa wprowadzono i uwzględniono w „studium” gminnym, m. in. :

- obszary szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona rzeki Proсны,
- główny zbiornik wód podziemnych piętra czwartorzędowego jako struktura hydrogeologiczna wysokiej ochrony (OWO),
- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym w dolinie Proсны (Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Proсны”),
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym (Kanał Młynikowski, Oborski i Czarnobrodzki),
- proponowane do objęcia ochroną pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne (obszary bagienne),
- obszary leśne proponowane do objęcia ochroną (wodo- i glebochronne),
- obszary występowania surowców naturalnych – kruszywa (obecnie zaniechana eksploatacja),
- zagrożenia powodziowe,
- międzygminne ścieżki rowerowe (w miejscu dawnego torowiska kolejki wąskotorowej),
- proponowane szlaki: turystyki wodnej i pątniczy,
- propozycje rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej,
- projektowane korekty dróg wojewódzkich Nr 442 i 443 w miejscowości Gizałki,
- projektowane korekty pozostałych dróg, w tym powiatowych,
- proponowane usprawnienia w gospodarce odpadami,
- ochrona terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zmianą użytkowania,
- projektowane strefy ochrony konserwatorskiej,
- strefy potencjalnej eksploracji archeologicznej.

XVI. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

Cel nadrzędny - poprawa jakości życia mieszkańców przy zachowaniu optymalnego stanu środowiska przyrodniczego w myśl zasady rozwoju zrównoważonego - ekorozwoju zgodnego z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

1. CELE ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM STANU:

- a) pełna ochrona wartości przyrodniczych,
- b) ochrona dziedzictwa kulturowego

2. CELE UKIERUNKOWANE NA POPRAWĘ FUNKCJONOWANIA:

- a) poprawa jakości życia mieszkańców,
- b) eliminacja czynników zagrażających i dewaloryzujących środowisko przyrodnicze,
- c) restrukturyzacja układów funkcjonalno – przestrzennych,
- d) modernizacja i rozbudowa komunikacji oraz pozostałych systemów infrastruktury technicznej,
- e) kształtowanie struktur przestrzennych zapewniających bezpieczeństwo i ochronę mieszkańców w przypadku lokalnych awarii i klęsk żywiołowych.

3. CELE ZWIĄZANE Z OTWARCIEM NA PRZYSZŁOŚĆ:

- a) wykorzystanie istniejących rezerw (m. in. surowcowych, zasobów siły roboczej, intelektualnych, terenowych),
- b) tworzenie konkurencyjnych warunków dla ściągnięcia potencjalnych inwestorów,
- c) dążenie do rozwoju funkcji turystyczno – rekreacyjnej (w tym agroturystyki) w rejonach : Kolonii Obory, Wronowa, Orliny Małej, Orliny Dużej, Białobłot i Tomice oraz do rozwoju turystyki tranzytowej (wieś Gizałki, Tomice, Kolonia Obory, Wronów),
- d) zwiększenie działań promocyjnych,
- e) zabezpieczenie terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną pod aktywizację gospodarczą głównie w strefie „A” oraz pod usługi turystyczno-rekreacyjne i zabudowę lotniskową zwłaszcza w strefie „B”.

XVII. KIERUNKI I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE.

1. POLITYKA EKOLOGICZNA

Odnosi się do systemowych obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej objętych ochroną prawną lub postulowanych do ochrony oraz obszarów konfliktowych i zagrożonych.

1.1. OBSZARY WYSOKICH STANDARDÓW OCHRONY ŚRODOWISKA I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

a) *POLITYKA EKOROZWOJU*

- tworzenie systemu Obszarów Chronionego Krajobrazu w powiązaniu z istniejącymi na terenie gmin ościennych (Dolina rzeki Proсны),
- ustanowienie pomników przyrody oraz użytków ekologicznych podlegających ochronie prawnej na zasadach ujętych w ustawie o ochronie przyrody (we wsiach: Szymanowice, Wierzchy, Białobłoty),
- zachowanie parków podworskich podlegających ochronie konserwatorskiej i wyłączenie ich z zagospodarowania kubaturowego (przede wszystkim park w Szymanowicach, ale również w miejscowości Obory),
- ochrona ekosystemów leśnych bez względu na stan władania, wartość przyrodniczą, stan sanitarny oraz rangę ochrony (głównie w strefie B w części północnej i wschodniej gminy, ale również w strefie A) poprzez przebudowę drzewostanów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- ochrona ekosystemów łąkowych (w części zachodniej gminy),
- promocja rolnictwa ekologicznego opartego na biologicznych metodach podnoszenia efektywności gospodarstw (zwłaszcza w strefie A),
- wyznaczenie ciągów ekologicznych o znaczeniu lokalnym i uzupełniającym.

1.2. OBSZARY OGRANICZEŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

a) *POLITYKA TWORZENIA WARUNKÓW DO ROZWOJU EKOLOGICZNIE UWARUNKOWANEGO*

- dolina rzeki Proсны objęta ochroną jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym wyłączona z zabudowy,
- pozostałe dolinki boczne Kanału Młynikowskiego, Oborskiego i Czarnobrodzkiego oraz pozostałych cieków jako korytarze ekologiczne rangi lokalnej (wyłączone z zabudowy),
- ochrona rowów i cieków melioracyjnych podstawowych i szczegółowych przed zainwestowaniem,
- tereny postulowane do objęcia ochroną prawną (proponowane pomniki przyrody we wsiach: Szymanowice i Wierzchy),
- utrzymanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) *POLITYKA OCHRONY WÓD, GLEB, ATMOSFERY I OCHRONY PRZED HAŁASEM*

- ochrona głównego zbiornika wód podziemnych piętra czwartorzędowego dolina rzeki Proсны jako struktury hydrogeologicznej wysokiej ochrony (OWO),
- ochrona głównych zbiorników wód podziemnych piętra czwartorzędowego na terenie wsi: Obory, Ruda Wieczyńska, Gizałki, Nowa Wieś, Czołnochów, Tomice, Szymanowice, Leszczyca,
- tereny źródliskowe cieków proponowane do objęcia ochroną,
- zachowanie określonych przepisami szczególnymi stref ochrony

- bezpośredniej i pośredniej ujęć wodnych,
- likwidacja zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych poprzez realizację oczyszczalni ścieków i systemu kanalizacji,
- likwidacja nieszczelnych szamb oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków w zabudowie rozproszonej,
- włączenie gminy w wojewódzki system monitoringu wód podziemnych,
- zachowanie środków ostrożności w rejonach występowania płytkiego poziomu wód gruntowych oraz ujęć wodnych,
- ochrona terenów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi (proponowane do wyłączenia z zabudowy zwarte kompleksy – głównie w dolinie Proсны czyli zachodniej i południowo-zachodniej części gminy),
- wyłączenie z zabudowy i ochrona gleb pochodzenia organicznego na podstawie przepisów szczególnych (zwłaszcza łąki torfowiskowe we wschodniej części gminy),
- zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz przydrożnych jako stabilizatorów ekologicznych,
- przeznaczanie gleb niskich klas bonitacyjnych na cele leśne,
- wapnowanie jako proces naprawy gleb,
- ochrona powietrza atmosferycznego poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń z lokalnych kotłowni (przechodzenie na czyste nośniki energii cieplnej - gaz, energia elektryczna, słoneczna, olej opałowy, elektrownie wiatrowe i wodne),
- zapewnienie standardów akustycznych określonych przepisami szczególnymi dla poszczególnych kategorii terenów,
- opracowanie i wdrożenie lokalnego monitoringu zanieczyszczeń powietrza dla całego obszaru gminy,

c) *POLITYKA PODNOSZENIA POTENCJAŁU EKOLOGICZNEGO*

- podniesienie lesistości gminy poprzez proponowane dolesienia (na obszarze całej gminy),
- uzupełnianie i wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (na obszarze całej gminy),
- przebudowa drzewostanów leśnych zgodnie z naturalnymi siedliskami,
- rekultywacja nieużytków – zalesianie, tworzenie oczek wodnych, stawów rybnych itp.),
- renaturalizacja cieków wodnych (odbudowa jazów, zastawek itp.)

1.3. OBSZARY ZAKŁÓCEŃ RÓWNOWAGI EKOLOGICZNEJ

a) *POLITYKA REWALORYZACYJNA*

- rewitalizacja parków podworskich znajdujących się w miejscowościach wymienionych w punkcie 1,
- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych (Wierzchy, Ruda Wieczyńska) m. in. na stawy rybne, zalesianie itp.,
- likwidacja nielegalnych składowisk odpadów oraz niekoncesjonowanych złóż surowców naturalnych,
- rewitalizacja zadrzewień śródpolnych i przydrożnych

2. POLITYKA SPOŁECZNA

Podstawą polityki społecznej oraz określania standardów poprawiających jakość życia mieszkańców jest normowanie poziomu życia na terenie gminy w szerokim zakresie uwzględniającym potrzeby bytowe i ogólnorozwojowe społeczności o charakterze publicznym.

2.1. W SYSTEMIE OSADNICZYM

- wykorzystanie szansy wynikającej z położenia gminy w paśmie wzmożonej aktywności społeczno – gospodarczej (strefa A) na linii Kalisz – Chocz – Gizalki - Września związanym z drogą wojewódzką Nr 442 oraz na linii Jarocin – Gizalki – Konin związanym z drogą wojewódzką Nr 443,
- wyposażenie wszystkich jednostek osadniczych w pełną infrastrukturę techniczną (przede wszystkim w oczyszczalnię ścieków i systemy kanalizacyjne w pierwszej kolejności we wsi Gizalki, Ruda Wieczyńska, Nowa Wieś, Obory, a w następnym etapie miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca oraz na terenach planowanych pod usługi turystyczno-rekreacyjne i zabudowę lotniskową,
- nie dopuszczanie do realizacji zabudowy rozproszonej na terenie całego obszaru gminy, ale głównie w części środkowej i wschodniej gminy (wieś Kolonia Ostrowska, Świerczyna, Orlina Duża, Dziewiń Duży),
- eliminowanie czynników zanieczyszczających środowisko przyrodnicze (wody, gleby, atmosfery),
- zapewnienie lepszej dostępności do usług,

2.2. W ZAKRESIE DEMOGRAFII

- prowadzenie polityki proinwestycyjnej dla stworzenia nowych miejsc pracy, w tym dla kobiet, a tym samym ograniczenie skali bezrobocia w gminie.

2.3. W DZIEDZINIE MIESZKALNICTWA

- przygotowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną (przede wszystkim we wsi Gizalki, ale również w pozostałych miejscowościach),
- wspieranie remontów i modernizacji starych zasobów mieszkaniowych,
- zachowanie charakterystycznych dla obszarów wiejskich gabarytów i form zabudowy (były zabór rosyjski),
- podnoszenie walorów architektonicznych zabudowy poprzez stosowanie: dachów stromych i różnorodnych detali architektonicznych wpływających na estetykę obiektów i otoczenia,
- budowa mieszkań komunalnych przeznaczonych dla uboższej części społeczności w gminie,
- zabezpieczenie większych zespołów mieszkaniowych w niezbędne urządzenia i usługi towarzyszące, tereny zieleni oraz miejsca parkingowe,

- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych od głównych ciągów komunikacyjnych, terenów aktywizacji gospodarczej itp.

2.4. *W OŚWIACIE*

- wprowadzenie z dniem 1 września 1999 r. reformy oświatowej (szkoły podstawowe 6-latki oraz gimnazjum w Gizałkach),
- zastosowanie europejskich standardów dotyczących m. in. liczby uczniów na powierzchnię obiektu i powierzchnię terenu w zależności od kategorii oświatowej,
- doposażenie obiektów szkolnych w zespoły i obiekty sportowe i rekreacyjne (sale, boiska, baseny)
- utworzenie schroniska młodzieżowego w obiektach szkolnych we wsiach: Białobłoty, Tomice, Gizałki.

2.5. *W OCHRONIE ZDROWIA I OPIECE SPOŁECZNEJ*

- podniesienie standardu świadczonych usług medycznych w zakresie ochrony podstawowej poprzez doposażenie w sprzęt i obsługę medyczną,
- włączenie się w przeprowadzenie reformy służby zdrowia,
- prowadzenie szerokiej akcji pomocy społecznej dla najuboższych mieszkańców gminy.

2.6. *W DZIEDZINIE KULTURY*

- utrzymanie obecnych standardów wyższych od przeciętnych dla gmin wiejskich w byłym woj. kaliskim w zakresie liczby bibliotek i woluminów/10 000 M,
- propagowanie i popieranie działalności zespołów ludowych i imprez kulturalnych wykorzystując je również w promocji gminy,
- szukanie różnych form zwiększenia nakładów na działalność kulturalną (np. sponsoring, mecenat),
- rozwijanie różnych innych form działalności kulturalnej z wykorzystaniem istniejących obiektów (sal i świetlic),
- kontynuowanie i rozwijanie imprez ponadlokalnych i lokalnych.

2.7. *W ZAKRESIE TURYSTYKI, WYPOCZYNKU I SPORTU*

- wykorzystanie istniejących dróg wojewódzkich wraz krzyżujących się w Gizałkach, dla turystyki tranzytowej – organizacja MOP (miejsca odpoczynku podróżnych z urządzeniami i usługami towarzyszącymi) w pobliżu wsi Tomice, Wronów, Obory Kolonia,
- zapewnienie wysokiego poziomu obsługi projektowanych międzygminnych ścieżek rowerowych oraz projektowanego szlaku pątniczego z Łądu przez Gizałki, Chocz i Tursko do Kalisza,
- zabezpieczenie terenów wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną dla realizacji zabudowy letniskowej i bazy noclegowo – gastronomicznej oraz terenów aktywizacji gospodarczej,

- w oparciu o wolne powierzchnie mieszkalne na terenach wiejskich tworzyć warunki dla rozwoju „agroturystyki” (m. in. we wsiach: Kolonia Obory, Wronów, Orlina Duża i Mała, Białobłoty, Tomice),
- zagospodarowanie terenów nad Prosną w Nowej Wsi na tereny parkowo – rekreacyjno – sportowe z urządzeniami towarzyszącymi, alejami spacerowymi, promenadą wzdłuż Prozny oraz przystanią,
- rozbudowa i rozwijanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych we wsiach, w których zlokalizowane są projektowane zbiorniki wodne (np. budowa basenów kąpielowych, różnego typu boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z odpowiednim zapleczem).

3. POLITYKA ZWIĄZANA Z OCHRONĄ DÓBR KULTUROWYCH

- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów szczególnych,
- zachowanie i dążenie do odtworzenia zabytkowych układów urbanistycznych wsi (Szymanowice),
- utrzymanie dobrego stanu technicznego obiektów zabytkowych i wprowadzanie współczesnych funkcji nie kolidujących z ich charakterem,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, w tym jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację czy przekształcenie tych zasobów oraz rehabilitację obszarów zdegradowanych,
- zachowanie stanowisk archeologicznych na terenie gminy oraz ochrona stanowisk archeologicznych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy atrakcyjności krajobrazu.

4. POLITYKA ROZWOJU GOSPODARKI

Rozwój gospodarczy gminy należy podporządkować polityce proekologicznej rozumianej jako rozwój zrównoważony zgodny z naturalnymi warunkami przyrodniczymi.

4.1. PRZEMYSŁ

- przygotowanie terenów przeznaczonych pod różnorodną działalność inwestycyjną wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną zwłaszcza w pasmach wzmożonej aktywności (strefa A),
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów (drogi zbiorcze wzdłuż trasy wojewódzkiej oraz rozwiązanie w miarę bezkolizyjnych węzłów),
- wprowadzanie tam, gdzie to konieczne pasm zieleni izolacyjnej od terenów mieszkalno – usługowych dla podniesienia jakości życia mieszkańców,
- promowanie terenów ofertowych pod inwestycje w kraju i za granicą,
- tworzenie wszelkiego typu zachęt i preferencji dla potencjalnych inwestorów (np. zwolnienia lub obniżenia podatkowe, karencje w podatkach od

- nieruchomości),
- wykorzystanie bazy surowcowej dla dalszego rozwoju przemysłu rolno – spożywczego i przetwórczego, drzewnego i materiałów budowlanych,
 - dążenie do realizacji zbiorników retencyjnych dla rozwoju gałęzi gospodarczej, jaką jest turystyka,
 - tworzenie warunków dla rozwoju turystyki kwalifikowanej (piesze, rowerowej, wodnej) oraz agroturystyki.

4.2. ROLNICTWO

- wymaga przeprowadzenia restrukturyzacji polegającej na: lepszym wykorzystaniu potencjału ludzkiego, technicznego i środowiska przyrodniczego; zmniejszeniu kosztów produkcji i poprawa jakości produktów oraz dostosowanie struktury produkcji rolnej do potrzeb rynku,
- poprawienie struktury agrarnej gospodarstw rolnych – zwiększanie areału,
- rozwijanie rolnictwa ekologicznego i biologicznego,
- kształcenie rolników również w dziedzinie marketingu i agrobiznesu,
- dążenie do zmniejszenia bezrobocia agrarnego poprzez tworzenie możliwości zatrudnienia w sferze produkcyjnej (nowe inwestycje), usługach turystyczno - rekreacyjnych, otoczeniu rolnictwa,
- podnoszenie standardu życia rolników stwarzając możliwości uzyskiwania dochodów z działalności pozarolniczej; pomoc w tworzeniu grup producentów rolnych; wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- rozwijanie przemysłu i przetwórstwa rolno-spożywczego i produkcji drzewnej,
- likwidacja deficytu wody dla potrzeb rolnictwa poprzez realizację zbiorników retencyjnych wykorzystywanych również do nawadniania,

4.3. LEŚNICTWO

- wprowadzanie różnych form ochrony ekosystemów leśnych (m. in. ustanawianie lasów wodo- i glebochronnych, tworzenie użytków ekologicznych na terenach leśnych,
- stopniowa likwidacja drzewostanów monokulturowych (sosna) poprzez nowe nasadzenia m. in. gatunków liściastych,
- zalesianie terenów o słabych glebach (kl. VIz i VI),
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej nie naruszającej równowagi biologicznej (planowe wyręby, likwidacja jednostek chorych itp.),
- ochrona roślinności leśnej oraz ostoi zwierzyny i ptactwa.

5. POLITYKA W SFERZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Systemy infrastrukturalne powinny nie tylko zapewniać obsługę mieszkańców i przemysłu w gminie na odpowiednim poziomie, ale także dawać gminie możliwości rozwoju np. poprzez zwiększenie efektywności użytkowania terenów gminy (dozbrojenie terenów i zmniejszenie luk infrastrukturalnych) oraz atrakcyjności dla inwestorów.

5.1. KOMUNIKACJA

- budowa dróg zbiorczych wzdłuż tras wojewódzkich Nr 442 i 443 oraz rozwiązanie w miarę bezkolizyjnych węzłów komunikacyjnych,
- modernizacja i poprawa stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych,
- przestrzeganie linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg zgodnie z przepisami szczególnymi,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla terenów rozwojowych,
- modernizacja przystanków komunikacji zbiorowej,
- wykorzystanie np. torowiska po kolejce wąskotorowej dla budowy ścieżki rowerowej.

5.2. GOSPODARKA WODNO - ŚCIEKOWA

- przeprowadzenie modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej dla podniesienia jakości wody oraz zapewnienia ciągłości w dostawie wody do odbiorców (tworzenie obiegów scalonych),
- zachowanie stref ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej ujęć wodnych oraz zakaz lokalizacji obiektów w rejonie stref bezpośrednich oraz obiektów powodujących zanieczyszczenie gleb i wód w strefach pośrednich,
- realizacja „Programu kanalizacji gminy Gizałki” (rozbudowa sieci kanalizacyjnej rozdzielczej) jako zadania priorytetowego w gminie; w pierwszej kolejności w miejscowościach położonych w dolinie rzeki Proсны,
- w miejscowościach nie objętych grupowym systemem oczyszczania ścieków (m. in. Dziewiń Duży, Białobłoty, Toporów, Świerczyna, Kolonia Ostrowska propagować budowę przydomowych oczyszczalni ścieków albo dowożenie do oczyszczalni w Gizałkach,
- dążyć do koncentracji zabudowy dla obniżenia kosztów uzbrojenia terenu,

5.3. SYSTEM ENERGETYCZNY

- przeprowadzenie modernizacji i przebudowy istniejących sieci energetycznych realizowane poprzez wymianę przewodów oraz konstrukcji słupowych istniejących linii napowietrznych oraz (w uzasadnionych przypadkach) przebudowę linii napowietrznych na linie kablowe,
- zapewnienie realizacji nowych obiektów i sieci energetycznych na terenach rozwojowych,

5.4. SYSTEM TELEKOMUNIKACYJNY

- rozbudowa sieci światłowodowej i kablowej w gminie,
- poprawienie standardu życia mieszkańców poprzez zwiększenie wskaźnika telefonizacji znacznie odbiegającego od wskaźnika dla byłego województwa kaliskiego

5.5. GAZOWNICTWO

Preferowanym kierunkiem zużycia gazu ziemnego powinien być sektor komunalno – bytowy ze względu na wysoką efektywność użytkowania, komfort i ochronę środowiska.

- realizacja „Programu gazyfikacji dla gmin w rejonie Pleszewa” i doprowadzenie gazu do gminy Gizalki z projektowanej stacji redukcyjnej w Broniszewicach gmina Czermin lub alternatywnie z kopalni „Radlin” w gminie Żerków,
- podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez rozprowadzenia gazu po terenie gminy,
- propagowanie wykorzystywania gazu ziemnego jako „czystego” czynnika grzewczego, co wpłynie na ograniczenie emisji substancji szkodliwych z lokalnych kotłowni i poprawi stan środowiska przyrodniczego

5.6. CIEPŁOWNICTWO

- preferowanie nowoczesnych źródeł wytwarzania energii cieplnej (gaz, energia elektryczna, słoneczna, paliwa płynne) zamiast konwencjonalnych paliw stałych (węgiel, miał, koks) zwłaszcza w terenach zabudowy zwartej - głównie wieś Gizalki oraz w strefie „agroturystycznej” i rekreacyjnej - „B”.

5.7. GOSPODARKA ODPADAMI

- zmiany organizacyjne w utylizacji odpadów polegające na stosowaniu segregacji śmieci i odzysku surowców wtórnych – wyznaczenie we wszystkich miejscowościach zbiorczych punktów odbioru odpadów (pojemniki na stłuczkę szklaną, tworzywa sztuczne, makulaturę, złom, szmaty itp.) i przekazywanie do firm zajmujących się przerobem odpadów na surowce wtórne,
- stały monitoring w rejonie wysypiska śmieci po jego realizacji,
- rozwiązanie w ramach powiatu pleszewskiego lub powiatów ościennych sprawy usuwania i neutralizacji odpadów zwierzęcych i opakowań po środkach ochrony roślin (tzw. grzebowiska i mogielnika).

XVIII. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA - STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Przyjmując jako kryterium przeważające funkcje oraz użytkowanie terenu wyodrębniono w gminie 2 strefy funkcjonalno – przestrzenne:

1. STREFA „A” - aktywizacji gospodarczej i rolno-osadnicza

Obejmuje następujące miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca, Nowa Wieś, Gizalki, Ruda Wieczyńska i część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory, Obory.

USTALENIA:

- a) wyłącza się z zabudowy korytarze i ciągi ekologiczne wzdłuż rzek i cieków,

- b) zachować kompleksy leśne oraz wprowadzać zalesienie na gruntach najslabszych dla podniesienia lesistości gminy,
- c) niezbędne zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- d) utrzymać istniejące kompleksy łąkowe,
- e) nie należy lokalizować inwestycji uciążliwych mogących spowodować zanieczyszczenie wód w związku z obszarami ochrony głównego zbiornika wód podziemnych piętra czwartorzędowego dolina rzeki Proсны – struktura hydrogeologiczna wysokiej ochrony (OWO),
- f) ograniczenie zabudowy na terenach potencjalnie zalewowych,
- g) możliwa realizacja ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- h) na terenie strefy można realizować ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami technicznymi,
- i) wyłączeniu z zabudowy podlegają przede wszystkim grunty rolne wysokiej bonitacji II-III oraz pochodzenia organicznego, a także klasy IV zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowa plombowa, tereny bezpośrednio przyległe do istniejących zespołów zabudowy),
- j) egzekwowanie wymagań ochrony zasobów wodnych w strefach ochronnych ujęć wodnych zgodnie z ustaleniami w pozwoleniach wodno-prawnych,
- k) zachować zespoły, obiekty i parki podworskie objęte ochroną konserwatorską (np. w Szymanowicach i Oborach),
- l) dopuszczalna przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej, mieszkaniowej, zagrodowej znajdującej się w zabudowie zwartej i rozproszonej,
- m) możliwe wprowadzanie funkcji pozarolniczych na terenach gospodarstw rolnych,
- n) rozpropagowywać przechodzenie na nowoczesne nośniki energii cieplnej (paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, słoneczna itp.) dla poprawienia czystości atmosfery,
- o) konieczne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
- p) dla podniesienia standardu technicznego ciągów komunikacyjnych możliwa jest ich przebudowa,
- r) należy zachować linie zabudowy od poszczególnych kategorii dróg zgodnie z przepisami szczególnymi lub określone w m.p.z.p.,

- s) utrzymać charakterystyczną dla poszczególnych miejscowości skalę zabudowy; zaleca się stosowanie dachów stromych,
- t) wzdłuż tras wojewódzkich należy realizować drogi zbiorcze dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników tych dróg,
- u) zabezpiecza się rezerwy terenowe pod działalność gospodarczą zwłaszcza na terenie wsi Gizałki, Czolnochów, Tomice, Ruda Wieczyńska, Wronów, które należy wyposażać w pełną infrastrukturę techniczną,
- w) należy zapobiegać tworzeniu zabudowy rozproszonej,
- x) zachować standardy akustyczne określone w przepisach odrębnych dla poszczególnych rodzajów terenów,
- y) zabezpieczyć rezerwy terenowe pod urządzenia turystyczno- usługowe przy trasach wojewódzkich Nr 442 i 443,
- z) *dopuszcza się realizację farm wiatrowych zlokalizowanych na obszarze wsi: Tomice, Szymanowice, Czolnochów, Nowa Wieś i Ruda Wieczyńska.*

2. STREFA „B” - turystyczno-rekreacyjna i agroturystyczna

W skład strefy wchodzi następujące miejscowości: Białobłoty, **Krzyżówka**, Dziewiń Duży, Orlina Duża, Orlina Mała, Kolonia Ostrowska, Świerczyna, Nowy Toporów oraz część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory, Obory.

USTALENIA:

- a) wykorzystać istniejące warunki naturalne dla realizacji zbiorników wodnych w Tomicach, Kolonii Obory, Orlinie Małej i Białobłotach,
- b) wprowadzić funkcję turystyczno-rekreacyjną oraz zabudowę letniskową w rejonach wymienionych w punkcie „a” zbiorników wodnych,
- c) zachować kompleksy leśne oraz wprowadzać dolesienia na najsłabszych glebach, co podniesie lesistość gminy,
- d) niezbędne zachowanie i rewitalizacja zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- e) wyłączeniu z zabudowy podlegają korytarze i ciągi ekologiczne wzdłuż rzek i cieków,
- f) zapobiegać tworzeniu zabudowy rozproszonej,
- g) wszystkie tereny rozwojowe wyposażać w pełną infrastrukturę techniczną,
- h) możliwość realizacji ciągów przesyłowych infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,

- i) dostosowanie ciągów komunikacyjnych do parametrów technicznych wymaganych dla poszczególnych kategorii dróg,
- j) możliwa realizacja szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz wodnej,
- k) niezbędne zachowanie określonych przepisami odrębnymi lub m.p.z.p. linii zabudowy od poszczególnych kategorii dróg,
- l) należy propagować nowoczesne nośniki energii cieplnej dla ochrony powietrza atmosferycznego,
- m) możliwość tworzenia gospodarstw i usług agroturystycznych oraz wprowadzania innych funkcji pozarolniczych w istniejących gospodarstwach rolnych,
- n) utrzymać charakterystyczną dla gminy skalę zabudowy oraz stosować dachy strome,
- o) dla poszczególnych terenów zachować standardy akustyczne określone w przepisach odrębnych,
- p) egzekwowanie wymagań ochrony zasobów wodnych w strefach ochronnych ujęć wodnych zgodnie z ustaleniami w pozwoleniach wodno-prawnych,
- r) dopuszczalna przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej, mieszkaniowej i zagrodowej itp., znajdującej się w zabudowie rozproszonej.

XIX. WYTYCZNE DO SPORZĄDZANIA M.P.Z.P.

1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE M. P. Z. P. JEST OBOWIĄZKOWE:

- a) obszary eksploatacji surowców naturalnych
 - obszary eksploatacji kruszyw, iłów i gliny,
(dla kopalń pospolitych można odstąpić od sporządzenia m.p.z.p., jeżeli nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko przyrodnicze oraz po uprzednim uzgodnieniu przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu w zakresie ochrony dóbr kultury),
- b) obszary przewidziane pod realizację zadań służących ponadlokalnym celom publicznym:
 - tereny pod budowę zbiorników retencyjnych,
 - modernizacja dróg wojewódzkich Nr 442 i 443,
 - korekty dróg powiatowych,
 - sieci infrastruktury technicznej magistralne (gazociągi w.c., linie energetyczne WN),
 - międzygminne ścieżki rowerowe,

- c) obszary określone w studium ze względu na istniejące uwarunkowania
 - zespoły objęte ochroną konserwatorską i proponowane do objęcia,
- d) obszary przewidziane pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
- e) obszary terenów rolnych i leśnych, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze i nieleśne.

4. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WSKAZANE JEST OPRACOWANIE M.P.Z.P.:

- a) obszary rozwojowe pod wszelką działalność inwestycyjną (mieszkaniową, usługową, działalność gospodarczą, rekreacyjno – sportową itd.)

XX. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO.

1. Zabezpieczenie terenów przy drogach wojewódzkich nr 443 relacji Jarocin-Gizałki-Konin i nr 442 relacji Kalisz-Gizałki-Września dla realizacji miejsc odpoczynku podróżnych (MOP) oraz pod realizację dróg zbiorczych,
2. Uwzględnienie proponowanej korekty skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 442 i 443 na terenie wsi Gizałki,
3. Wprowadzenie proponowanych korekt dróg powiatowych.
4. Ujęcie budowy zbiorników retencyjnych w Tomicach, Kolonii Obory oraz Orlinie Małej – Białobłotach,
5. Rozwiązanie w ramach powiatu pleszewskiego albo nawet w ramach powiatów ościennych sprawy gospodarki odpadami zwierzęcymi i niebezpiecznymi (tzw. grzebowiska i mogielniki).
6. Wprowadzenie proponowanych stref ochrony konserwatorskiej dla zespołów zabytkowych i układów urbanistycznych,
7. Włączenie proponowanych korytarzy i ciągów ekologicznych w system wojewódzki i krajowy,
8. Objęcie ochroną głównego zbiornika wód podziemnych piętra czwartorzędowego dolina rzeki Proсны jako struktury hydrogeologicznej wysokiej ochrony (OWO),
9. Objęcie ochroną proponowanych pomników przyrody (we wsiach: Szymanowice i Wierzchy).

XXI. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ II STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (załącznik nr 4 do uchwały).

Nowym elementem w przeznaczeniu terenów są obszary przewidziane pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz adaptowana istniejąca zabudowa zagrodowa oznaczone na rysunku studium symbolem EW.

Niezbędna infrastruktura techniczna to: drogi, linie energetyczne kablowe i napowietrzne, główne punkty zasilania oraz inne, które mogą wystąpić w zależności od potrzeb.

W zmianie studium dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w ramach w/w kategorii pod warunkiem, że nie będzie występowała kolizja z funkcją podstawową funkcją terenu czyli z EW.

Tereny przeznaczone pod rozwój elektrowni wiatrowych z terenami rolniczymi zlokalizowane są w zachodniej części gminy na obszarze wsi: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Nowa Wieś i Ruda Wieczyńska.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

2.1. Przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowych należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) wszystkie obiekty i budowle o wysokości 100,0 m ponad poziom terenu lub przekraczające tę wysokość stanowią przeszkody lotnicze i muszą być uzgadniane ze względu na konieczność zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych z Urzędem Lotnictwa Cywilnego,
- 1a) wszystkie obiekty i budowle o wysokości 100,0 m ponad poziom terenu lub przekraczające tę wysokość stanowią przeszkody lotnicze i muszą być zgłaszane ze względu na konieczność zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych z Urzędem Lotnictwa Cywilnego (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r., w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych - Dz. U. z 2003 r., Nr 130, poz. 1193 ze zm.),
- 1b) wszelkie projektowane na terenach objętych zmianą studium obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- 2) elektrownie wiatrowe o wysokości 100,0 m i więcej ponad poziom terenu muszą być wyposażone w znaki przeszkodowe i odpowiednio oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) po zakończeniu inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi należy powiadomić instytucję wymienioną w punkcie 1),

- 4) wszelkie obiekty o wysokości równej 50,0 m nad poziomem terenu lub większej wymagają zgłoszenia do Dowództwa Sił Powietrznych,
- 5) przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy zachować określone przepisami odrębnymi poziomy hałasu w środowisku,
- 6) dla poszczególnych elektrowni wiatrowych należy wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu, w którego zasięgu należy ustanowić zakaz lokalizowania pomieszczeń na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- 7) w obszarze wyszczególnionym w punkcie 6) dopuszcza się wyłącznie zabudowę budynkami i budowłami, które są niezbędne dla obsługi elektrowni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) nie może zachodzić kolizja pomiędzy sposobem zagospodarowania terenów przeznaczonych pod realizację elektrowni wiatrowych, a przebiegiem przez te tereny sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym,
- 9) na obszarze objętym zmianą studium terenami wyłączonymi z zabudowy elektrowniami wiatrowymi będą tereny znajdujące się w zasięgu ich oddziaływania oraz w strefach ograniczonego użytkowania od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obszary wyznaczone w studium pod rozwój poszczególnych jednostek osadniczych gminy.
Szczegółowe parametry i warunki zabudowy zostaną każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 10) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowych nie może przekroczyć 200,0 m nad poziom terenu.

3. Kierunki i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) na obszarze objętym zmianą studium nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną,
- 2) cały teren objęty zmianą studium położony jest w granicach obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych OWO oraz w granicach udokumentowanego obszaru zasobowego wód podziemnych piętra czwartorzędowego,
- 3) na obszarach międzywala nad Prosną znajdują się obszary zagrożone powodzią, podlegają więc wykluczeniu z zabudowy,
- 4) od istniejących cieków podstawowych oraz wałów przeciwpowodziowych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi – Prawo wodne odległości dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
budynki i budowle mogą być lokalizowane w określonych przepisami odrębnymi (w tym Prawo wodne) odległościach od stopy wałów przeciwpowodziowych,
- 5) na terenie objętym zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochrona istniejących enklaw leśnych, użytków zielonych oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - b) nowa zabudowa powinna być wkomponowana w istniejący krajobraz przyrodniczo- kulturowy,
 - c) należy prowadzić prawidłową gospodarkę wodno-ściekową,

- d) z projektowanych utwardzonych dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych i placów manewrowych ścieki opadowe należy po podczyszczeniu w separatorach do wielkości normatywnych do najbliższych cieków po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
- e) nadmiar mas ziemnych powstałych w czasie wykonywania robót budowlanych należy wywozić na miejsce wskazane przez Urząd Gminy.

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

Na terenach objętych zmianą studium występują obszary potencjalnej eksploracji archeologicznej.

Urząd Konserwatorski po uzgodnieniu inwestycji naruszających strukturę gruntu wyda stosowne zalecenia konserwatorskie dotyczące ochrony archeologicznych dóbr kultury.

Na obszarze zmiany studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków, ani dobra kultury współczesnej.

Lokalizację elektrowni wiatrowych należy uzgodnić w Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę; przy wykonywaniu bilansu wodnego należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia; możliwa jest też realizacja lokalnych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych po wstępnym oczyszczeniu do wielkości normatywnych do gminnej sieci kanalizacyjnej lub lokalnej oczyszczalni.
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych. Przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych. Wody opadowe i roztopowe z dróg, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich wstępnym podczyszczeniu do systemu odprowadzania wód opadowych. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej.
- 6) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowych stacji transformatorowych. Dla potrzeb zasilania w energię elektrowni wiatrowych należy przewidzieć budowę GPZ włączonego do istniejącej linii 110 kV; innych obiektów z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- a) od linii energetycznych należy zachować strefy techniczne i odległości określone w przepisach odrębnych,
 - 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla WN 110 kV,
 - 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla SN 15 kV,
 - 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla nn 0,4 kV,W obszarze ograniczonego użytkowania obowiązują następujące zasady:
 - zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi przez dłuższy czas niż 8 godzin na dobę,
 - dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi ENERGA OPERATOR SA Oddział w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję,
 - b) kierunki zagospodarowania gminy muszą uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców,
 - c) przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi,
 - d) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - e) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowania przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- 7) gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepła dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, geotermalna itp.),
 - 8) system telekomunikacyjny – na obszarze gminy istnieje rozbudowana sieć telekomunikacyjna napowietrzna i kablowa. Istnieje możliwość jej dalszej rozbudowy. Oprócz tego funkcjonują też stacje bazowe telefonii komórkowej. Należy zachować określone przepisami odrębnymi odległości od istniejących sieci telekomunikacyjnych. Dopuszcza się przebudowę sieci. W przypadku występowania kolizji z sieciami telekomunikacyjnymi należy dokonywać uzgodnień z ich operatorami,
 - 9) System gazowniczy - na obszarze gminy Gizałki brak jest sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny grupy E (GZ-50) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami) po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia. W przedmiotowym obszarze dopuszcza się realizację sieci gazowych w pasach równoległych do istniejących dróg z możliwością realizacji przyłączy do projektowanych obiektów. Dopuszcza się również możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności dokonywania zmian w studium pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości od istniejącej i projektowanej zabudowy,

- 10) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- 11) gospodarowanie masami ziemnymi: nadmiar mas ziemnych występujący podczas realizacji inwestycji należy wywozić na miejsce wskazane przez Urząd Gminy.

Szczegółowe ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej należy przewidzieć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza istniejącymi drogami publicznymi gminnymi i powiatowymi.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym poza istniejącą drogą publiczną wojewódzką nr 443 relacji Jarocin – Konin.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Dla terenu objętego zmianą studium obowiązek sporządzenia miejscowego planu wynikał będzie z niżej wymienionych aktów prawnych:

- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości będą określane na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

Nie przewiduje się takich obszarów na terenach objętych zmianą studium.

11. Obszary przestrzeni publicznej

Określone zostaną na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Plan miejscowy sporządzony będzie pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Wszystkie tereny, na których będą występowały grunty rolne klasy IV i wyższej lub tereny leśne przekraczające powierzchnie określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą studium nie przewidziane pod zainwestowanie pozostaną gruntami rolnymi i leśnymi.

Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące enklawy leśne i istniejącą zieleń śródpolną i przydrożną.

15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują takie tereny.

16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

19. Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

20. Obszary problemowe występujące w gminie

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki” uchwalona została uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizalki z dnia 29 grudnia 2000 r. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pierwszą zmianę wprowadzono w 2006 r., i została ona uchwalona przez Radę Gminy Gizałki uchwałą Nr XXXIV/7/2006 z dnia 10 lutego 2006 r., i obejmowała ona fragment terenu na obszarze wsi Orlina Duża.

Drugą zmianę sporządzono na podstawie uchwały Nr XLI/49/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 25 października 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” dla części terenu położonego w Nowej Wsi (obręb geodezyjny Czołnochów), Czołnochowie (obręb geodezyjny Czołnochów), Rudzie Wieczyńskiej (obręb geodezyjny Ruda Wieczyńska), Szymanowicach (obręb geodezyjny Szymanowice) oraz Tomicach (obręb geodezyjny Tomice) i została uchwalona uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r.

Trzecią zmianę sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXII/188/2013 Rady Gminy Gizałki z dnia 20 sierpnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki w części obrębów geodezyjnych: Białobłoty, Dziewiń Duży, Kolonia Obory, Orlina Duża, Orlina Mała, Wierzchy, Wronów i została uchwalona uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmiany to:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zakres zmiany II studium określono w uchwale nr XLI/49/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 25 października 2006 r.

Uchwała ta została poprzedzona uchwałą Nr XLI/48/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 25 października 2006 r., w sprawie oceny aktualności „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki”. W § 1 w/w uchwały Rada Gminy Gizałki przyjęła przedstawioną przez Wójta Gminy Gizałki ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą stwierdzenie zasadności dokonania zmiany studium w związku z planowaną inwestycją dotyczącą realizacji elektrowni wiatrowych i jednocześnie wymieniła tereny, dla których sporządza się niniejszą zmianę.

Ustalenia dotyczące uwarunkowań i ustalenia dotychczasowego studium stanowią tekst jednolity.

Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany II naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

Oznaczenia graficzne zmiany III studium naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

Oznaczenia graficzne dotyczące IV zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki naniesiono na dotychczasowy rysunek Kierunków stanowiący załącznik nr 2 do uchwały (obecnie załącznik nr 2.2).

XXII. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ III STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Dotychczasowe przeznaczenie terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to tereny rolnicze i leśne.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obszary objęte zmianą studium to tereny otwarte, w większości wolne od zabudowy, użytkowane rolniczo lub zalesione. Część terenów położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 443 relacji Jarocin - Konin, część przy drogach powiatowych i gminnych. Niektóre z terenów sąsiadują z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub z zabudową zagrodową.

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Ukształtowanie powierzchni terenów objętych zmianą studium jest mało urozmaicone. Spadki terenów są nieznaczne i wynoszą 1 - 2%. Wszystkie działki położone są na terasie akumulacyjnej.

Cały obszar gminy pokrywają utwory czwartorzędowe o różnej miąższości. Działki objęte zmianą studium przykryte są piaskami kilkumetrowej miąższości.

Grunty rolne przeznaczone w studium pod zagospodarowanie są o bardzo słabej bonitacji R V i R VI, częściowo są to łąki i pastwiska również klasy V i VI oraz nieużytki. W związku z tym posiadają małą przydatność dla rolnictwa, ponieważ stanowią kompleksy gleb żytnich słabych i żytnio-lubinowych.

Niektóre tereny są gruntami leśnymi LsV i LsVI, są to w większości siedliska borowe, mało żyzne (bór suchy i świeży) na podłożu piaszczystym. Dominującym gatunkiem jest sosna. Tereny objęte zmianą studium będą wymagały na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponad 40% obszaru gminy zajmują lasy, w tym prywatne i w administracji lasów państwowych.

Na niektórych terenach występują fragmenty rowów, w tym w jednym przypadku Kanał Oborski, ale większość działek pozbawiona jest wód powierzchniowych.

Większość terenów w gminie Gizałki jest zmeliorowanych.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary zasobowe ujęć wód podziemnych. Cała gmina położona jest w obszarze występowania wód termalnych w utworach jury dolnej. Obszary objęte zmianą studium położone w zachodniej części gminy w miejscowościach Kolonia Obory i Wronów znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) 311 (Q) - Zbiornik Rzeki Prosnę w utworach czwartorzędowych narażonych na zanieczyszczenia.

Obszary objęte zmianą studium położone są poza terenami udokumentowanych złóż kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują żadne formy ochrony przyrody określone w przepisach odrębnych, tj. w ustawie o ochronie przyrody (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 627), ani nie występują stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ani gatunki zagrożone wyginięciem, ani gatunki z Dyrektywy Siedliskowej w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Zgodnie z obowiązującym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa przez wschodnią część gminy Gizałki przebiega krajowa droga migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Jedynie na części terenu oznaczonego na rysunku studium nr 6 w obrębie geodezyjnym Białobłoty występuje zespół zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych pradziejowych i średniowiecznych oznaczony w Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP 6,2).

W związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają postępowania określonego w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz.1568 ze zm).

5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia.

7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Potrzeba zmiany dotychczas obowiązującego studium wyniknęła ze złożonych wniosków związanych z przeznaczeniem terenów pod inwestycje produkcyjno-usługowe, mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe, ośrodki produkcji hodowlanej oraz pod eksploatację powierzchniową kruszywa naturalnego.

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Tereny objęte zmianą studium w przeważającej części są terenami prywatnymi. Część terenów stanowią grunty będące wg ewidencji geodezyjnej we władaniu Rady Sołectkiej wsi Białobłoty. Są to grunty leśne.

9. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia.

10.Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarze gminy występują zasoby wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i mezozoicznych: kredowych i jurajskich. Cały obszar gminy położony jest w granicach głównego zbiornika wód trzeciorzędowych.

11.Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych czyli Prawa górniczego i geologicznego.

12.Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Dostęp do terenów objętych zmianą studium istnieje z drogi wojewódzkiej nr 443 relacji Jarocin-Konin oraz z dróg powiatowych i gminnych.

Cała gmina Gizałki jest zwodociągowana; natomiast sieć kanalizacyjna zrealizowana jest w zachodniej części gminy i obejmuje miejscowości: Gizałki, Tomice, Rudę Wieczyńską, Obory, Nowa Wieś, Szymanowice i Czołnochów. Działki objęte zmianą studium nie posiadają sieci kanalizacyjnej. Sieć kanalizacyjna włączona jest do gminnej oczyszczalni ścieków w Gizałkach.

Tereny objęte zmianą studium są częściowo wyposażone w sieć elektroenergetyczną, a pozostałe posiadają możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Odpady komunalne przekazywane są do Zakładu Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w Jarocinie, Witaszyczki 1a.

13.Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą studium nie wyznaczono takich zadań.

14.Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

XXIII.KIERUNKI ZAGOSPPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ III STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. "Gmina Gizałki - Kierunki skala 1 : 20 000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" (załącznik nr 2 do uchwały).

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki 2014 (zmiany 1-37) nie spowoduje zmiany podstawowych zasad polityki przestrzennej gminy.

Projektowane zmiany dla terenów:

Nr 1 - Białobłoty (dz. 431) - polega na wprowadzeniu funkcji usługowej w istniejącej zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej i oznaczona została symbolem MN/U,

Nr 2 - Białobłoty (dz. 206) i Dziewiń Duży (dz. 56, 58) - polega na zmianie dotychczasowej funkcji zabudowy zagrodowej, oraz zmianie przeznaczenia części terenów rolnych i leśnych na funkcję produkcyjno-magazynowo-usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i oznaczono symbolem P/U,

Nr 3, Nr 4, - Białobłoty (dz. 202, 888) - polega na zmianie przeznaczenia terenów leśnych na cele zabudowy zagrodowej i oznaczono symbolami RM,

Nr 5 - Białobłoty (dz. 188) - polega na zmianie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczono symbolem MN,

Nr 6, Nr 7 - Białobłoty (dz. 908 i 902) - polega na zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele produkcyjno-magazynowo-usługowe i oznaczono symbolem P/U,

Nr 8, Nr 9 - Białobłoty (dz. 895 i 893) - polega na zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele produkcyjno-magazynowo-usługowe i oznaczono symbolem P/U,

Nr 10, Nr 11, Nr 12, Nr 13 - Orlina Mała (dz. 6/1, 2, 60/2, 64, 55) - polega na zalesieniu gruntów rolnych klasy V i VI oraz nieużytków i oznaczono symbolem ZL,

Nr 14 - Krzyżówka (dz. 249/2) - polega na przeznaczeniu części działki użytkowanej rolniczo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i oznaczono symbolem MN,

Nr 15 - Białobłoty (dz. 215/2) - polega na przeznaczeniu części działki użytkowanej rolniczo pod eksploatację kruszywa i oznaczono symbolem PG,

Nr 16 - Wierzchy (dz. 103/6) - polega na zmianie funkcji z usługowej na mieszkaniową jednorodziną i oznaczono symbolem MN,

Nr 17, Nr 18, Nr 19 - Wronów (dz. 102/1, 102/2, 109, 357) - polega na zmianie dotychczasowej funkcji aktywizacji gospodarczej na funkcję zabudowy zagrodowej i oznaczono symbolami RM,

Nr 20, Nr 21 - Wronów (dz. 118/2, 372) - polega na zmianie przeznaczenia części działek użytkowanych rolniczo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i oznaczono symbolami MN,

Nr 22, Nr 23 - Kolonia Obory (dz. 6/2, 128) - polega na zmianie przeznaczenia części gruntów leśnych na cele zabudowy zagrodowej (dz. 6/2) i zmianie części gruntów rolnych na cele zabudowy zagrodowej (dz. 128) i oznaczono symbolami RM,

Nr 24 - Wronów (176/2 i 176/3) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium mieszkaniowo-usługowej na funkcję produkcyjno-magazynowo-rolniczą i oznaczono symbolem P/U,

Nr 25 - Kolonia Obory (dz. 70/2 i 71) - polega na zalesieniu części działek użytkowanych rolniczo i oznaczono symbolem ZL,

- Nr 26, Nr 27 - Kolonia Obory (dz. 125/1 i 128, 154,) - polega na zmianie przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN;*
- Nr 28 - Kolonia Obory (dz. 181, 182) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium usługowej i zabudowy zagrodowej z usługami na funkcję zabudowy zagrodowej oznaczoną symbolem RM,*
- Nr 29 - Kolonia Obory (dz. 187) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium turystyczno - rekreacyjnych i sportowych na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN,*
- Nr 30 - Kolonia Obory (dz. 169 i 179)- polega na przeznaczeniu działki nr 169 i części działki nr 179 pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM,*
- Nr 31 - Kolonia Obory (dz. 193 część) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium projektowany zbiornik retencyjny na funkcję zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,*
- Nr 32 - Kolonia Obory (dz. 196/1, 196/2 i 196/3) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium usługi turystyczno-rekreacyjne i sportowe i projektowany zbiornik retencyjny na funkcję obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i oznaczono symbolem RU (ferma norek),*
- Nr 33, Nr 34 - Kolonia Obory (dz. 191 i 121) - polega na zmianie funkcji w dotychczasowym studium zabudowy letniskowej, usług turystyczno-rekreacyjnych i sportowych i projektowanego zbiornika retencyjnego na funkcję zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,*
- Nr 35 - Kolonia Obory (dz. 193 część) - polega na utrzymaniu pasa zieleni urządzonej wzdłuż Kanału Oborskiego stanowiącego lokalny ciąg ekologiczny oznaczony symbolem ZP,*
- Nr 36 - Kolonia Obory (dz. 196/3 część)- polega na utrzymaniu dotychczasowej funkcji leśnej oznaczonej symbolem ZL,*
- Nr 37 - Orlina Duża (dz. 172) - polega na zmianie dotychczasowej funkcji rolnej i leśnej na funkcję obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczoną symbolem RU.*

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

Dla terenów objętych III zmianą studium 2014 r. przyjmuje się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przyjętych standardów (m.in. dla zabudowy istniejącej),

2.1. Teren nr 1 - Białobłoty MN/U:

- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,90
- pow. biologicznie czynna - min. 30%
- miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę dla MN oraz 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² pow.użytk.usług

2.2. Teren nr 2 - Białobłoty P/U:

- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
- pow. biologicznie czynna - min. 10%
- miejsca postojowe - min.1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej

- 2.3. Teren nr 3, 4 - Białobłoty RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.4. Teren Nr 5 - Białobłoty MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.5. Teren nr 6, 7 - Białobłoty P/U:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
 - pow. biologicznie czynna - min. 10%
 - miejsca postojowe - min. 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej
- 2.6. Teren 8, 9 - Białobłoty P/U:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
 - pow. biologicznie czynna - min. 10%
 - miejsca postojowe - min. 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej
- 2.7. Teren nr 10, 11, 12, 13 - Orlina Mała ZL:**
- intensywność zabudowy - nie dotyczy
 - pow. biologicznie czynna - nie dotyczy
 - miejsca postojowe - nie dotyczy
- 2.8. Teren nr 14 - Krzyżówka MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.9. Teren nr 15 - Białobłoty PG:**
- intensywność zabudowy - nie dotyczy
 - pow. biologicznie czynna - nie dotyczy
 - miejsca postojowe - min. 3 m.p.
- 2.10. Teren nr 16 - Wierzchy MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.11. Teren nr 17, 18, 19 - Wronów RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.12. Teren nr 20, 21 - Wronów MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę

- 2.13. Teren nr 22, 23 - Kolonia Obory RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,05 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.14. Teren nr 24 - Wronów P/U:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
 - pow. biologicznie czynna - min. 10%
 - miejsca postojowe - min. 1 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej
- 2.15. Teren nr 25 - Kolonia Obory ZL:**
- intensywność zabudowy - nie dotyczy
 - pow. biologicznie czynna - nie dotyczy
 - miejsca postojowe - nie dotyczy
- 2.16. Teren nr 26, 27 - Kolonia Obory MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2m.p. na każdą działkę
- 2.17. Teren Nr 28 - Kolonia Obory RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,05 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.18. Teren nr 29 - Kolonia Obory MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.19. Teren nr 30 - Kolonia Obory RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,05 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.20. Teren nr 31 - Kolonia Obory RM:**
- intensywność zabudowy - min. 0,05 - max. 0,70
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę
- 2.21. Teren nr 32 - Kolonia Obory RU:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
 - pow. biologicznie czynna - min. 10%
 - miejsca postojowe - min. 5 m.p. na każdą działkę
- 2.22. Teren nr 33, 34 - Kolonia Obory MN:**
- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
 - pow. biologicznie czynna - min. 30%
 - miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę

2.23. Teren nr 35 - Kolonia Obory ZP:

- intensywność zabudowy - nie dotyczy
- pow. biologicznie czynna - nie dotyczy
- miejsca postojowe - nie dotyczy

2.24. Teren nr 36 - Kolonia Obory ZL:

- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 0,80
- pow. biologicznie czynna - min. 30%
- miejsca postojowe - min. 2 m.p. na każdą działkę

2.25. Teren nr 37 - Orlina Duża RU:

- intensywność zabudowy - min. 0,10 - max. 1,00
- pow. biologicznie czynna - min. 10%
- miejsca postojowe - min. 5 miejsc postojowych

Dla działek istniejących dopuszcza się inne intensywności zabudowy. Doprecyzowanie intensywności zabudowy może zostać ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalić również ilość miejsc postojowych pod parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z art. 5 zmiany ustawy Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1446).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

- 1) *na obszarze objętym III zmianą studium nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną,*
- 2) *od istniejących cieków podstawowych należy zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r., - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145),*
- 3) *zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z art. 27 ust. 1 i art. 28 ust. 1 ustawy Prawo wodne,*
- 4) *zabrania się wprowadzania ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego ich oczyszczenia (art. 40 i 41 ustawy Prawo wodne),*
- 5) *prowadzenie eksploatacji powierzchniowej kruszywa na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem PG należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 r., poz. 613), eksploatacja nie może stanowić zagrożenia dla środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,*
- 6) *zabezpieczyć maszyny eksploatacyjne i środki transportu przed ewentualnym wyciekami oleju lub paliwa celem ochrony gruntu i wód gruntowych przed zanieczyszczeniem,*
- 7) *w przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy uzyskać uzgodnienie z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,*
- 8) *na terenach objętych zmianą studium należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową, ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- 9) *na terenach objętych zmianą studium podlegających ochronie akustycznej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 112),*

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) od strony drogi wojewódzkiej nr 443 na terenach objętych ochroną akustyczną (mieszkaniowych i zagrodowych) wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej,
- 10) na terenach objętych zmianą studium należy zachować zadrzewienia śródpolne i przydrożne,
- 11) próchniczną warstwę gleby zdjętą przy pracach budowlanych należy wykorzystać na własnej działce lub wywieźć na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
- 12) masy ziemne powstałe w czasie wykonywania robót budowlanych należy zagospodarować na terenach działek objętych zmianą studium, a ich nadmiar należy wywozić na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
- 13) wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku zmiany studium symbolem 32 RU, a terenami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonymi symbolem 31 RM,
- 14) działalność prowadzona na terenie objętym zmianami studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 15) planowany rodzaj działalności na terenach objętych zmianą studium nie może powodować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego i wpływać negatywnie na parametry fizyko-chemiczne wód poziomu czwartorzędowego.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w Rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego i Gminnej ewidencji zabytków.

Nie znajdują się również strefy występowania stanowisk archeologicznych poza częścią terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium nr 6 P/U, gdzie znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne pradziejowe i średniowieczne oznaczone na Archeologicznym zdjęciu Polski AZP 6,2.

W przypadku odkrycia obiektów archeologicznych należy o tym fakcie bezzwłocznie powiadomić urząd konserwatorski, a znalezisko zabezpieczyć przed zniszczeniem.

Ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają postępowania określonego w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. nr 162, poz. 1568 ze zm).

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych mających dostęp do dróg publicznych,
 - a) dla drogi wojewódzkiej nr 443 Jarocin - Gizalki - Rychwał - Tuliszków zachować parametry techniczne jak dla drogi klasy technicznej głównej (G) zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zm),
 - b) przy lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi uwzględniać przepisy Prawa ochrony środowiska, a w razie potrzeby stosować środki

- techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach - zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.),*
- c) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443 zachować odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r., o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.),*
 - d) dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej poprzez istniejące zjazdy. Bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze,*
 - e) zakazuje się lokalizacji parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej,*
 - f) ograniczyć ilość nowych zjazdów na drogę wojewódzką,*
 - g) w planach miejscowych ustalić wzdłuż drogi wojewódzkiej poza pasem drogowym możliwość poprowadzenia infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń,*
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę; wyjątkowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wodnych na terenach, na których brak jest sieci wodociągowej; należy również zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do kanalizacji sanitarnej i gminnej oczyszczalni ścieków; jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia; możliwa jest również realizacja lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań określonych w przepisach ochrony środowiska,*
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do wielkości normatywnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się tymczasowo odprowadzać ścieki do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem przez koncesjonowanych przewoźników do gminnej oczyszczalni ścieków,*
 - 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych, przed ich odprowadzeniem w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych; ścieki opadowe i roztopowe z dróg, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich wstępnym podczyszczeniu do systemu ich odprowadzania.
Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi lub do dołów chłonnych albo zbiorników retencyjnych,*
 - 6) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz w miarę potrzeb budowę nowych stacji transformatorowych:
 - a) od linii elektroenergetycznych należy zachować strefy techniczne określone w przepisach odrębnych, w których obowiązuje zakaz zabudowy, prowadzenia wykopów oraz nasadzeń zieleni wysokiej:**

- 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla WN 110 kV (linia ta znajduje się poza terenami objętymi zmianami studium),
 - 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dla linii SN 15 kV,
 - 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dla linii nn 0,4 kV,
- W pasie terenu ochronnego nie dopuszcza się sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo wyladowczych zachowuje się odległość, o której mowa powyżej, mierzoną od najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.*
- Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci.*
- b) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/04 kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi,
 - c) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - d) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- 7) gospodarka ciepła - zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla wszystkich rodzajów zabudowy z zastosowaniem czystych nośników energii i źródeł energii odnawialnej (np. gaz płynny, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, geotermalna); dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
 - 8) system telekomunikacyjny - dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejących napowietrznych i kablowych sieci poprzez jej rozbudowę. Istnieją również stacje bazowe telefonii komórkowej w miejscowościach: Gizalki, Nowa Wieś, Orlina i Białobłoty.
Należy zachować określone przepisami odrębnymi odległości od sieci telekomunikacyjnych; w przypadku kolizji z sieciami telekomunikacyjnymi należy dokonać uzgodnień z ich operatorami,
 - 9) system gazowniczy - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia do gminy Gizalki.
 - zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z projektowanej docelowo sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.) oraz art. 7, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1409) po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

Przyłączenia do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 640 ze zm.) na warunkach określonych przez dostawcę gazu.

 - prowadzenie gazociągów w pasach drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi; dopuszcza się w obszarach objętych niniejszą zmianą studium realizację sieci gazowych w pasach równoległych do istniejących dróg z możliwością realizacji przyłączy do projektowanych obiektów poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie, pod warunkiem uzyskania zgody do dysponowania terenem od zarządcy lub właściciela nieruchomości,

- dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany studium o ile nie będzie to kolidowało z planowanym zagospodarowaniem i będzie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów budowlanych od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, na których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
 - w strefie kontrolowanej gazociągów obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, prowadzenia działalności zagrażającej trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 10) na podstawie art. 7 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 r., poz. 613) obręby geodezyjne objęte zmianą studium objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie "Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r., ważną do dnia 07.07.2022"
- 11) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawy o odpadach,
- 12) gospodarowanie masami ziemnymi: nadmiar mas ziemnych nie wykorzystanych na terenie własnych działek występujący podczas realizacji inwestycji należy wywozić na miejsce wskazane przez gminę.
Szczegółowe ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej należy przewidzieć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza istniejącymi drogami publicznymi gminnymi i powiatowymi.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Jedynie do zmian oznaczonych nr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 15, 17, 18, 19, 24 i 32 przylega droga wojewódzka nr 443 relacji Jarocin-Konin.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Dla terenów objętych zmianą studium obowiązek sporządzenia miejscowego planu wynikał będzie z niżej wymienionych aktów prawnych:

- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Podziały nieruchomości mogą być dokonywane wg następujących zasad:

- dla terenów MN ustala się minimalną powierzchnię działki:

zabudowa wolnostojąca - 700,00 m²

zabudowa bliźniacza - 500,00 m²

zabudowa szeregową - 300,00 m²

- dla terenów RM - 3000,00m²

- dla terenów P/U - 1500,00 m²

Dopuszcza się inne mniejsze wielkości w przypadku działek istniejących lub jeśli wynika to z usytuowania.

Dla działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie określa się minimalnej wielkości działek.

Dopuszcza się podziały na powiększenie działki, w przypadku korekty granic itp.

10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się takich obszarów.

11. Obszary przestrzeni publicznej

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary przestrzeni publicznych.

12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina na terenach objętych zmianą studium zamierza sporządzać miejscowe plany w miarę potrzeb oraz plany objęte obowiązkiem sporządzenia wynikającym z ustaleń zawartych w punkcie 8.

13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Wszystkie tereny objęte zmianą studium, na których będą występowały grunty rolne klasy III i wyższe lub tereny leśne, przekraczające powierzchnie określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na etapie sporządzania mpzp dopuszcza się odlesienie gruntów zgodnie z cytowaną wyżej ustawą. W przypadku braku zgody na ich odlesienie, grunty te pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu i nie zmienią się ich funkcja.

14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze zmiany studium tereny nie przewidziane pod zainwestowanie pozostaną gruntami rolnymi i leśnymi.

Należy w miarę możliwości chronić istniejące enklawy leśne, istniejącą zieleń śródpolną i przydrożną oraz tereny łąk i pastwisk.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują takie tereny. Dla rzeki Proсны Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu sporządził Studium ochrony przeciwpowodziowej wyznaczające granice zasięgu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat). Na obszarach tych obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne. Tylko w szczególnych przypadkach, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zwolnić od zakazów określonych w w/w ustawie.

16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Dla terenów przewidzianych w zmianie studium przeznaczonych pod eksploatację kruszywa konieczność ustalenia filaru ochronnego wynikać będzie z postępowania w sprawie wydania koncesji.

17. 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. Nr 41, poz. 412 ze zm.), tereny takie nie występują na obszarach objętych zmianą studium.

18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Dla terenów przewidzianych w studium pod eksploatację powierzchniową kruszywa po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrekultywować poprzez zalesienie zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

19. Granice stref zamkniętych i stref ochronnych

Nie występują na obszarach objętych zmianą studium.

20. Obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Nie występują na obszarach objętych zmianą studium.

21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki

Podstawowa wersja "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki" uchwalona została uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizalki z dnia 29 grudnia 2000 r. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pierwszą zmianę wprowadzono w 2006 r., i została ona uchwalona przez Radę Gminy Gizalki uchwałą Nr XXXIV/7/2006 z dnia 10 lutego 2006 r., i obejmowała ona fragment terenu na obszarze wsi Orlina Duża.

Drugą zmianę sporządzono wprowadzono w 2008 r., i została ona uchwalona przez Radę Gminy Gizalki Nr XV/19/2008 z dnia 27 sierpnia 2008 r., i obejmowała część

terenów w obrębach geodezyjnych Czołnochów, Ruda Wieczyńska, Szymanowice i Tomice i dotyczyła wyznaczenia terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Trzecią zmianę (obecną) sporządzono na podstawie uchwały Nr XXII/188/2013 Rady Gminy Gizalki z dnia 20 sierpnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki" w części dotyczącej obrębów geodezyjnych Białobłoty, Dziewiń Duży, Kolonia Obory, Orlina Duża, Orlina Mała, Wierzchy, Wronów. Zmianę tą sporządzono na podstawie aktualnych przepisów tj.

- *ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.),*
- *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).*

ZMIANA STUDIUM NR IV

Zmiana nr IV Studium Gminy Gizalki wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizalki z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą działki położone w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizalki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizalki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizalki z dnia 27 sierpnia 2008 r. oraz Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizalki z dnia 24 września 2014 r.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz uchwała Nr X/39/2015 Rady Gminy Gizalki z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice.

Zakres i tryb dokonywania zmiany Studium określają w szczególności art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Cel opracowania zmiany Studium

Celem zmiany Studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, zgodnie z trendami ekonomicznymi i gospodarczymi – tj. m.in. umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług kultury fizycznej, umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej oraz umożliwienie realizacji terenów komunikacyjnych w miejscach nieprzeznaczonych na ww. funkcje w dotychczas obowiązującym dokumencie planistycznym.

XXIV. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ IV STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Działki podlegające zmianie studium w obrębie geodezyjnym Białobłoty, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, stanowią drogi gminne oraz tereny leśne. Od strony wschodniej i zachodniej przedmiotowe działki otoczone są gruntami leśnymi. Od strony północnej i południowej znajdują się tereny użytkowane rolniczo. Na południe od terenu objętego zmianą znajduje się rów melioracyjny. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV.

Działka nr 69/2 położona w obrębie geodezyjnym Gizałki Las, objęta zmianą studium, jest częściowo zalesiona. Od strony północnej graniczy z drogą powiatową nr 3090P, w dalszej odległości znajdują się lasy. Od południa przedmiotowa działka graniczy z drogą gminną, za którą znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz pojedyncze zabudowania w zabudowie zagrodowej. Od strony wschodniej i zachodniej działka graniczy z terenami leśnymi. Teren nie jest wyposażony w infrastrukturę elektroenergetyczną.

Działki nr 74/3 i 74/4 położone w obrębie geodezyjnym Dziewiń Duży użytkowane są jako boisko sportowe. Od strony zachodniej graniczą z drogą gminną. Od strony północnej, wschodniej i południowej działki graniczą z terenami zabudowy zagrodowej. Na terenie objętym zmianą studium znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV. Ponadto teren objęty zmianą studium w Dziewiniu Dużym graniczy z rowami melioracyjnymi.

Działki w Nowej Wsi, obręb geodezyjny Czołnochów, objęte zmianą studium stanowią tereny użytkowane rolniczo, położone są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 443, znajdującej się po stronie zachodniej od przedmiotowych działek. Od strony południowej i południowo-wschodniej znajdują się tereny użytkowane rolniczo. Z pozostałych stron działki graniczą z zabudową zagrodową oraz mieszkaniową. Na terenie znajduje się linia kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV.

Działka nr 469/1 położona w obrębie geodezyjnym Tomice, objęta zmianą studium jest częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz częściowo zalesiona. Od strony południowej działka graniczy z terenem zabudowy oświatowej, na którym zlokalizowane są m.in. obiekty szkolne i sportowe. Od strony wschodniej działka graniczy z drogą wojewódzką nr 442 (ul. Wrzesińska), za którą zlokalizowane są zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa. Od strony północnej i zachodniej działka graniczy z lasem. Na terenie objętym zmianą studium znajduje się linia kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV.

Teren objęty zmianą studium w obrębie geodezyjnym Tomice, zgodnie z załącznikiem nr 6 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, od strony wschodniej graniczy bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 442, (ul. Wrzesińska). Od strony południowej graniczy z terenami zabudowy zagrodowej oraz terenami użytkowymi rolniczo. Od strony północnej i zachodniej również znajdują się tereny użytkowane rolniczo. Na terenie objętym zmianą studium brak jest sieci elektroenergetycznej.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obszary objęte zmianą studium to tereny otwarte, poza działką nr 469/1 położoną w Tomicach na której znajduje się budynek mieszkalny, są wolne od zabudowy. Stanowią użytki rolnicze lub lasy. Zgodnie z podjętą uchwałą o zmianie studium gminy Gizałki:

- teren w Białobłotach (zał. 1) – obejmuje w części teren zalesiony, w części drogi gminne;
- teren w Gizałkach Las (zał. 2) – obejmuje teren zalesiony, graniczący od północy z drogą powiatową nr 3090P i od południa z drogą gminną; teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- teren w Dziewiniu Dużym (zał. 3) – obejmuje grunty rolnicze, użytkowany jest jako boisko sportowe, graniczy z zabudowaniami zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oraz z drogą gminną;
- teren w Nowej Wsi, obręb geodezyjny Czołnochów (zał. 4) – obejmuje tereny użytkowane rolniczo, graniczące bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 443; teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Proсны; teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- teren w Tomicach (zał. 5) – obejmuje teren częściowo zabudowany i częściowo zalesiony, graniczący z drogą wojewódzką nr 442; teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- teren w Tomicach (zał. 6) – obejmuje tereny użytkowane rolniczo, graniczące z drogą wojewódzką nr 442; teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

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

Wyniki oceny według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia

Dwutlenek siarki

W województwie wielkopolskim nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla pomiarów 24-godzinnych. Maksymalne stężenia 24-godzinne odnotowane na stacjach prowadzących pomiary automatyczne wahały się od 8 do 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dla pomiarów jednogodzinnych najwyższe stężenie odnotowano na stanowisku pomiarowym w Koninie (142 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). W związku z powyższym wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Dwutlenek azotu

W województwie wielkopolskim stężenia średnie dla roku nie przekroczyły dopuszczalnego poziomu substancji – wahały się od 10 do 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Nie stwierdzono również przekroczenia dozwolonej liczby przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla pomiarów 1-godzinnych. Najwyższe stężenia 1-godzinne odnotowano w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego – 166 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ oraz w Koninie przy ul. Wyszyńskiego – 138 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Pył PM10

Na większości stanowisk prowadzących pomiary pyłu PM10 stwierdzono przekroczenie dopuszczalnej częstości przekroczeń dopuszczalnego poziomu dl 24-godzin w roku kalendarzowym. Przekroczenia nie odnotowano na stanowisku w Poznaniu przy ul. Szymanowskiego, w Borówcu przy ul. Drapałka, w Koninie przy ul. Wyszyńskiego oraz w Tarnowie Podgórnym przy ul. Zachodniej. Na żadnym stanowisku nie odnotowano przekroczenia stężenia średniego dla roku. Stężenia średnie w województwie wielkopolskim wahały się od 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ do 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Wszystkim

strefom ze względu na stwierdzone przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji dla 24-godzin w roku kalendarzowym przypisano klasę C.

Pył PM_{2,5}

W strefie aglomeracja poznańska nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu dla pyłu PM_{2,5} (uzyskane stężenie pyłu 24 µg/m³). Strefę miasto Kalisz oraz strefę wielkopolską ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego zaliczono do klasy C. W Kaliszu stężenie pyłu wyniosło 27 µg/m³, natomiast w Pleszewie – 33 µg/m³. Przeprowadzono również dodatkową klasyfikację, odnosząc wyniki do wartości dopuszczalnej równej 20 µg/m³, której należy dotrzymać do roku 2020. Wynikiem klasyfikacji jest klasa C1 przypisana wszystkim strefom.

Ołów

W roku 2016 wykonano pomiary w Pile, Poznaniu, Kaliszu, Gnieźnie, Tarnowie Podgórnym i Ostrowie Wielkopolskim. W ocenie rocznej nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji. Otrzymane stężenia średnie wahały się od 0,01 do 0,02 µg/m³. Wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Arsen, kadm, nikiel i benzo(a)piren – całkowita zawartość w pyle zawieszonym PM₁₀

W roku 2016 r wykonano pomiary w Pile, Poznaniu, Kaliszu, Nowym Tomyślu i Ostrowie Wielkopolskim. Pomiary benzo(a)pirenu prowadzono w Gnieźnie, Pile, Poznaniu, Lesznie, Kaliszu, Ostrowie Wielkopolskim i w Wągrowcu. Na żadnym stanowisku nie odnotowano przekroczeń ustanowionych poziomów docelowych – strefy zaliczono do klasy A. Na wszystkich stanowiskach pomiarowych odnotowano stężenia benzo(a)pirenu przekraczające poziom docelowy. Na podstawie wykonanych pomiarów wszystkie strefy w województwie zaliczono do klasy C.

Benzen

Nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji. Otrzymane stężenie średnie roczne wynosiło 1 µg/m³. Wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Tlenek węgla

W ocenie rocznej nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu substancji. Najwyższe stężenie 8-godzinne kroczące liczone ze stężeń 1-godzinnych odnotowano w Pile przy ul. Kusocińskiego – wynosiło 4 mg/m³. Wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Ozon

W województwie wielkopolskim uśredniona liczba przekroczeń poziomu docelowego wynosiła: w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego – 17, w Koninie przy ul. Kard. Wyszyńskiego – 18, na stacji pozamiejskiej w Krzyżówce – 26, na stacji podmiejskiej w Borówcu przy ul. Drapałka – 13, na stacji w Kaliszu przy ul. H. Sawickiej – 32. Uśrednienie odnosi się do kolejnych trzech lat pomiarów z okresu 2014-2016. Strefa aglomeracja poznańska uzyskała klasę A, pozostałe dwie strefy zostały zaklasyfikowane w klasie C. W przypadku celu długoterminowego stwierdzono przekroczenie wartości normatywnej 120 µg/m³ w odniesieniu do najwyższej wartości stężeń 8-godzinnych spośród średnich kroczących w roku kalendarzowym. Wyniki modelowania matematycznego przeprowadzonego dla ozonu w województwie wielkopolskim pod kątem ochrony zdrowia również wskazują na przekroczenia poziomu celu długoterminowego. Wszystkie strefy zaliczono do klasy D2. Termin osiągnięcia poziomu celu długoterminowego wyznaczono na rok 2020.

Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy. Interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem

jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją.

Dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. W przypadku poziomu docelowego dla ozonu wszystkie strefy zaklasyfikowano do klasy A. Odnosząc otrzymane wyniki do celu długoterminowego dla ozonu wszystkie strefy zaliczono do klasy D2. Ze względu na przekroczenia poziomów dopuszczalnych stężenia pyłu PM10 wszystkie strefy zaliczono do klasy C. Z przebiegu rocznej serii pomiarów odczytać można wyraźną sezonową zmienność stężeń pyłu. Można więc przypuszczać, że powodem przekroczeń w sezonie grzewczym jest niska emisja z sektora komunalno-bytowego wpływająca na wyraźne pogorszenie warunków aerosanitarnych. Duży wpływ na sytuację aerosanitarną ma również położenie geograficzne, rodzaj i charakter zabudowy, jej lokalizacja oraz możliwość przewietrzania obszaru. W przypadku pyłu PM2,5 strefę aglomeracja poznańska zaliczono do klasy A, strefę miasto Kalisz i strefę wielkopolską – do klasy C.

Jakość wód powierzchniowych

Według informacji zawartych na stronie internetowej Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (www.poznan.rzgw.gov.pl/mapy-jedolitych-czesci-wdo) w granicach administracyjnych gminy Gizałki znajdują się następujące Jednolite Części Wód Powierzchniowych (rzeki):

- Bawół od Czarnej Strug do ujścia (PLRW600024183569) – w granicach opracowania obszar w Dziewiniu Dużym,
- Błotnica (PLRW600023184956),
- Kanał Oborski (PLRW600017184974),
- Grabówka (PLRW600017184989),
- Rów Mąkowski (PLRW600017184992) – w granicach opracowania obszary w Tomicach,
- Bartosz (PLRW600023184996),
- Bawół do Czarnej Strugi (PLRW6000231835669),
- Dopływ z Orliny Dużej (PLRW6000231835672),
- Proсна od Dopływu z Piątka Małego do ujścia (PLRW600019184999).

Charakterystyka i opis poszczególnych JCWP obejmujących obszary ujęte w zmianie studium załączone są w formie pliku .pdf, zatytułowanego zgodnie europejskim numerem JCWP (podany w nawiasie przy nazwie poszczególnych JCWP) na płycie CD, stanowiącej załącznik do prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby przedmiotowej zmiany studium.

Informacje zawarte w „Klasyfikacji wskaźników jakości wód płynących w województwie wielkopolskim za rok 2016” – dla rzeki Proсны w punkcie pomiarowo-kontrolnym Proсна – Ruda Komorowska (wyniki badań potencjału ekologicznego z 2014 r.):

Lp.	Wskaźnik jakości wody	Klasa wskaźnika jakości wód
1	Fitobentos (IO)	II
2	Temperatura wody	I
3	Tlen rozpuszczony	I
4	BZT ₅	II
5	Ogólny węgiel organiczny	I
6	Przewodność w 20°C	I
7	Twardość ogólna	I
8	Odczyn	I
9	Azot amonowy	I
10	Azot Kjeldahla	II
11	Azot azotanowy	II
12	Azot ogólny	II
13	Fosforany	II
14	Fosfor ogólny	II
15	Kadm i jego związki	stan dobry
16	Endosulfan	stan dobry
17	Rtęć i jej związki	stan dobry
18	Benzo(g,h,i)perylen	stan poniżej dobrego
19	Indeno(1,2,3-cd)perylen	stan poniżej dobrego
20	DDT całkowity	stan dobry

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania oddziaływania na środowisko odnotowano brak danych wynikających z Oceny stanu jednolitych części wód za rok 2016 – na stronie WIOŚ w Poznaniu nie zamieszczono pliku z opracowaniem. W danych zawartych w Ocenie stanu jednolitych części wód za rok 2015 z uwzględnieniem oceny spełnienia wymagań dla obszarów chronionych brak informacji dotyczących gminy Gizałki.

Jakość wód podziemnych

W obszarze gminy Gizałki zlokalizowane są dwie Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd). Przedmiotowe JCWPd w granicach gm. Gizałki oznaczone są europejskimi kodami PLGW600071 i PLGW600081. W opracowaniu pt.: „Ocena jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w 2016 r. /wg badań PIG/”, najbliższym względem obszaru opracowania zbadanym punktem jest punkt zlokalizowany w powiecie pleszewskim, w gminie Chocz, w miejscowości Brudzewek – poniższa tabela obrazuje wyniki badań:

Lp.	miejsowość	stratygrafia	JCWpd 172	Głębokość do stropu warstwy wodonośnej [m]	Zwierciadło wody	Użytkowanie terenu	Klasa jakości – wskaźniki fizykochemiczne 2016	Klasa jakości – wskaźniki organiczne 2016	Końcowa klasa jakości 2016	Przyczyna zmiany klasy jakości
1	Brudzewek	Q	8I	2,50	napięte	4. zabudowa wiejska	V	b.d.	IV	Tylko Fe w klasie jakości, brak wskaźników w IV klasie

Jakość gleb

Monitoring jakości gleby i ziemi stanowi podsystem Państwowego Monitoringu Środowiska. Celem badań jest śledzenie zmian różnych cech gleb użytkowanych rolniczo zachodzących w określonych przedziałach czasu pod wpływem rolniczej i pozarolniczej działalności człowieka, w szczególności dotyczy to właściwości chemicznych gleb. Monitorowanie chemizmu gleb ornych prowadzone jest w systemie monitoringu krajowego przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa (IUNG) w Puławach. Badania te wykonywane są cyklicznie, w okresach pięcioletnich, od roku 1995. Ostatnie badania gleb były prowadzone w roku 2010. W ramach krajowej sieci, na którą składa się 216 punktów pomiarowo-kontrolnych zlokalizowanych na glebach użytkowanych rolniczo na terenie kraju, w Wielkopolsce wytypowanych jest do badań 17 punktów pomiarowych. Na terenie powiatu pleszewskiego nie wyznaczono punktów pomiarowych.

Klimat akustyczny i pola elektromagnetyczne

Brak danych dla terenu gminy Gizałki.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą studium nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie znajdują się również dobra kultury współczesnej.

Nieruchomości objęte zmianą studium położone w obrębach Czołnochów i Tomice zlokalizowane są w obrębie stref występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych dla gminy Gizałki (Czołnochów – strefa „A”, Tomice – strefa „B”). W obrębie stanowisk archeologicznych wszelkie inwestycje, których realizacja związana będzie z naruszeniem warstw ziemnych podczas prowadzonych robót budowlanych należy wykonywać w porozumieniu z właściwymi organami ochrony zabytków z uwagi na możliwość uszkodzenia lub zniszczenia zalegających pod powierzchnią gruntu zewidencjonowanych archeologicznych warstw kulturowo – osadniczych.

5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Na terenach objętych zmianą studium nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy, nie zostały również określone granice obszarów priorytetowych.

6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują elementy zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców.

Zgodnie z załącznikami do uchwały w sprawie zmiany studium gminy Gizalki:

- zał. 1 – teren częściowo użytkowany jako droga gminna, która łączy się z pozostałym układem komunikacyjnym na terenie gminy;
- zał. 2 – teren leśny z komunikacją po stronach północnej i południowej;
- zał. 3 – teren graniczący bezpośrednio z zabudowaniami zabudowy zagrodowej, z dostępem do drogi. Teren wokół działek objętych zmianą jest znacznie przekształcony;
- zał. 4 – teren użytkowany rolniczo – wokół znajdują się zabudowania mieszkalne; Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej;
- zał. 5 – teren częściowo przekształcony, zabudowany budynkiem mieszkalnym. W sąsiedztwie terenu znajdują się zabudowania mieszkalne, zabudowa zagrodowa oraz szkoła podstawowa; teren posiada dostęp do drogi wojewódzkiej;
- zał. 6 – teren wolny od zabudowy, w sąsiedztwie którego znajdują się zabudowania zabudowy zagrodowej. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej.

7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W granicach opracowania zmiany studium nie występują zakłady dużego ryzyka lub zakłady zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa mogą być ciągi komunikacyjne, w szczególności drogi wojewódzkie nr 442 i 443.

Ponadto tereny objęte zmianą studium nie są zagrożone ze względów powodziowych, a także osuwaniem się mas ziemnych, poza terenem w Czołnochowie (zał. 4), który zlokalizowany jest w obszarze zaliczanym, na podstawie map zagrożenia powodziowego, do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Proсны. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz niskie i wynosi raz na 500 lat.

8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obowiązujących planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Z kolei jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Wyniki przeprowadzonych w niniejszym Bilansie analiz wskazują na brak potrzeby wyznaczania nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową czy usługowo-produkcyjną na terenie gminy. Aktualna chłonność terenów – obszarów funkcjonalnie i przestrzennie zwartych oraz przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę - daje potencjalną możliwość realizacji ponad 80 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz ponad 377 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej. W przypadku funkcji mieszkaniowej chłonność przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o około 100%, stąd wyznaczanie kolejnych terenów pod tę funkcję jest zbędne

W przypadku zaś funkcji usługowo-produkcyjnej aktualna chłonność stanowi aż 34-krotność maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na tę funkcję zabudowy, co pokazuje, że wyznaczanie kolejnych terenów pod tę funkcję jest bezcelowe i zbędne. Mając na uwadze powyższe wyniki jednoznacznie należy stwierdzić, że w Studium nie należy przewidywać lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod opisywane w Bilansie funkcje zabudowy.

Należy jednak podkreślić, że wynik Bilansu nie stanowi wyłomu w tendencjach występujących na terenie województwa i kraju. W licznych opracowaniach traktujących o chaosie przestrzennym i niekontrolowanym rozlewaniu się zabudowy mówi się o znacznej nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę w całym kraju. W samych tylko obowiązujących planach miejscowych w Polsce, według stanu na koniec 2012 r., suma terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową umożliwia zasiedlenie 62 mln osób. Z kolei szacunek chłonności według obowiązujących w kraju studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego waha się w granicach 167-229 mln osób. Jest to 4-6 krotnie więcej niż wynosi aktualna liczba mieszkańców Polski. Przy obecnym ruchu budowlanym daje to rezerwy na 150-210 lat. Wiele gmin w kraju posiada w planach i studiach rezerwy terenów, ponad dziesięciokrotnie przekraczające aktualną liczbę mieszkańców, co jak wskazano wyżej stanowi wartość zdecydowanie większą niż w gminie Gizałki.

Niekontrolowana urbanizacja w wyniku wadliwego systemu planowania przestrzennego generuje rosnące straty społeczne i gospodarcze, ogranicza poziom i efektywność rozwoju, utrudnia funkcjonowanie rynku pracy, wreszcie staje się coraz większą barierą rozwoju kraju.

W przyjętej uchwałą Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. i późniejszą uchwałą Sejmu „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” stwierdzono: „Nieuporządkowany system gospodarki przestrzennej wywołuje problemy społeczne w postaci patologii, alienacji, frustracji, konfliktów. Koszty chaosu przestrzennego związane z rozlewaniem się miast w Polsce prowadzą do naruszenia deficytu w finansach publicznych. Symptomami braku ładu przestrzennego są: niszcząca i rozrzutna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych.

Wśród potencjalnych kosztów nieefektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym wprowadzania nowej, rozproszonej zabudowy, należy wymienić w szczególności:

- a) Koszty jakie ponosi lub będzie ponosić gmina, z tytułu wykupu gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej na terenach, które nigdy nie zostaną

zabudowane oraz na terenach zabudowanych w sposób zbyt ekstensywny. Według szacunków Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/GUS z ankiet gminnych nt. Prognozowanych skutków uchwalania planów miejscowych z końca 2012 r., koszty te mogą wynieść nawet 67 mld zł. Koszty te przekraczają możliwości finansowe większości samorządów. Ponadto koszty potencjalnych rozszczeń kierowanych do gmin przez właścicieli nieruchomości, które winny być przejęte przez gminy w związku z budową dróg publicznych, sięgają setek milionów złotych.

- b) Koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej na terenach chaotycznej, rozproszonej zabudowy. Rozproszona zabudowa oznacza znacznie podwyższone koszty realizacji i eksploatacji sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej, energetycznej, oświetleniowej i drogowej. Ponadto nadmiernie rozproszona zabudowa wymaga również realizacji i utrzymywania dodatkowej infrastruktury społecznej: szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia.
- c) Koszty związane z wydłużonymi dojazdami do pracy, szkoły, przedszkola czy lekarza. Rozproszona zabudowa ogranicza możliwości efektywnego wykorzystania transportu publicznego i skazuje mieszkańców na korzystanie z transportu indywidualnego. Szacunkowe koszty dojazdów do pracy z odległości powyżej 5 km sięgają 26 mld zł rocznie, a straty czasowe z tym związane 610 mld osobogodzin, co w przeliczeniu na pieniądze wynosi 8 mld zł.
- d) Koszty związane ze spekulacją gruntami i wynikające z tego znacznie zawyżone koszty wykupu nieruchomości pod inwestycje publiczne. Powszechne przekonanie, że prawie każdy teren rolny będzie można z czasem przeznaczyć pod zabudowę powoduje chaos na rynku nieruchomości i nieracjonalne ceny gruntów, nienadających się do zainwestowania. W efekcie wykup gruntów pod drogi czy inne inwestycje celu publicznego oznacza dla gminy konieczność wypłat odszkodowań o wartości nieproporcjonalnej do rzeczywistej ceny gruntu.
- e) Koszty utraconych korzyści w związku z brakiem inwestorów, wynikającym z braku atrakcyjności lokalizacyjnej.

9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Tereny objęte zmianą studium w znacznej części należą do osób prywatnych. Część terenów stanowi własność gminy (drogi). Tereny zlokalizowane w Dziewiniu Dużym stanowią własność Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych.

10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenach objętych zmianą studium w Białobłotach (zał. 1) oraz w Dziewiniu Dużym (zał. 3) występują krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania się i wymiany genetycznej organizmów żywych. Ponadto teren objęty zmianą studium w Nowej Wsi – obręb geodezyjny Czołnochów (zał. 4) zlokalizowany jest w obszarze zaliczanym, na podstawie map zagrożenia powodziowego, do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Proсны.

Część terenów objętych zmianą studium wymagać będzie uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Nieruchomości objęte zmianą studium położone w obrębach Czołnochów i Tomice zlokalizowane są w obrębie stref występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych dla gminy Gizatki (Czołnochów – strefa „A”, Tomice – strefa „B”).

11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Tereny objęte zmianą studium w obrębie Gizalki Las (zał. 2), Nowej Wsi – obręb Czołnochów (zał. 4) oraz w Tomicach (zał. 5 i 6) znajdują się w obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów czwartorzędowych oraz głównego zbiornika wód podziemnych monitorowanego w sieci krajowej regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń. Na rysunku zmiany studium nie wprowadza się aktualnej granicy GZWP ze względu na ograniczony zakres przestrzenny przedmiotowej zmiany. W toku prac planistycznych – w tym na załączniku graficznym do zmiany studium – nie można dokonywać ustaleń poza obszarami wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Na rysunku zmiany studium, w treści legendy, umieszczono informację tekstową o położeniu terenów w obrębie geodezyjnym Tomice oraz terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czołnochów (miejscowość Nowa Wieś) w granicach GZWP Zbiornik Rzeki Proсна.

13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach opracowania zmiany studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Tereny objęte zmianą studium obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: Pызdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważna do dnia 07.07.2022 r.

14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Dostęp do terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie poprzez realizację zjazdów z dróg wojewódzkich (zał. 4, 5 i 6), drogi powiatowej (zał. 2) oraz dróg gminnych (zał. 1, 2 i 3). Realizację zjazdów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą drogi. W przypadku dróg wojewódzkich należy w pierwszej kolejności rozważyć możliwość włączenia się do istniejącego już wewnętrznego układu komunikacyjnego, który powiązany jest z drogą wojewódzką.

Dla terenów objętych zmianą studium zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć kanalizacyjna zrealizowana jest w zachodniej części gminy i obejmuje miejscowości: Gizalki, Tomice, Rudę Wieczyńską, Obory, Nowa Wieś, Szymanowice i Czołnochów. Sieć kanalizacyjna włączona jest do gminnej oczyszczalni ścieków w Gizalkach.

Na terenach objętych zmianą studium – zał. 1, 3, 4, 5 i 6 – znajduje się linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV. Obszary mają możliwość podłączenia się do sieci elektroenergetycznej. Teren w obrębie Gizalki Las (zał. 2) posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej po dokonaniu rozbudowy sieci.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gizalki. Na terenie gminy Gizalki nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych zmieszanych. Zgodnie z przepisami, podmiot odbierający odpady komunalne od właścicieli nieruchomości jest zobowiązany do przekazania odpadów komunalnych zmieszanych oraz pozostałości z sortowania

wyłącznie do regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Gmina Gizałki, zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarowania Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego znajduje się w VI regionie, dla którego RIPOK stanowi Zakład Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o. w Witaszyczkach. Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w gminie Gizałki zlokalizowany jest na terenie Zakładu Komunalnego Sp. z o.o w Gizałkach przy ul. Wrzesińskiej 17.

15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Bezpośrednio na terenach objętych zmianą studium nie wyznaczono zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. W sąsiedztwie przedmiotowych terenów planowana jest przebudowa drogi wojewódzkiej nr 443.

16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, teren w Nowej Wsi – obręb geodezyjny Czołnochów (zał.4) znajduje się:

- w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Prosną tj. w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), rzędna wody wynosi około 82,02 m n.p.m.,
- w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), rzędna wody wynosi około 82,29 m n.p.m.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tylko w szczególnych przypadkach Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym oraz nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód, w przypadku wystąpienia powodzi, może zwolnić od ww. zakazów.

XXV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ IV STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

1. Kierunki uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

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

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie i rozwijanie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej wraz z układem komunikacyjnym i zielenią.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium zostały przedstawione na mapie kierunków pt. „Gmina Gizałki – Kierunki – skala 1:20 000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” stanowiącym załącznik nr 2.2 do uchwały.

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

- Białobłoty (zał. 1) – tereny komunikacyjne,
- Gizaki Las (zał. 2) – tereny komunikacyjne,
- Dziewiń Duży (zał. 3) – tereny usług kultury fizycznej,
- Czołnochów (zał. 4) – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej,
- Tomice (zał. 5) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Tomice (zał. 6) – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego terenu przyjmuje się następujące postulaty:

- ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny,
- zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy,
- dążenie do zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
- dostosowanie projektowanej zabudowy do złożonych warunków gruntowo-wodnych terenu.

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

Na terenach objętych zmianą studium ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz zabudowy usługowej i układu komunikacyjnego.

Dla terenów objętych zmianą studium przyjęto następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- teren w Dziewiniu Dużym (wg zał. 3):
 - intensywność zabudowy od 0 do 0,1
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,
- teren w Nowej Wsi, obręb Czołnochów (wg zał. 4):
 - intensywność zabudowy od 0 do 1,5,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%,
- teren w Tomicach (wg zał. 5):
 - intensywność zabudowy od 0 do 0,7,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
- teren w Tomicach (wg zał. 6):
 - intensywność zabudowy od 0 do 1,5,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%.

W uzasadnionych przypadkach możliwa jest zmiana wyżej podanych wskaźników. Może to nastąpić wyłącznie na podstawie ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Doprecyzowanie intensywności zabudowy zostanie ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalić również ilość miejsc postojowych pod parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1260 ze zm.).

Wszelkie obiekty, których wysokość będzie równa lub wyższa niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

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

W granicach opracowania zmiany studium występują grunty leśne podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych. Postuluje się zachowanie części użytków leśnych. Dla pozostałego terenu stanowiącego użytek leśny należy uzyskać zgodę na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne w procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ochronę wód należy realizować poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej należy:

- podłączyć obiekty do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,
- dopuścić, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (z wyjątkiem terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią),
- zastosować kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zastosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Część terenów (zał. 2, 4, 5 i 6) położona jest w obrębie GZWP nr 311 w obrębie utworów czwartorzędowych – Zbiornik rzeki Proсны, zaliczonym do kategorii obszaru wysokiej ochrony OWO. Dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrzonych kryteriów w zakresie przestrzennego zagospodarowania i wykorzystania terenu. Wszelkie oddziaływania związane z nowym zagospodarowaniem terenu nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

Obszar opracowania nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych.

Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw płynnych (w tym gazowych) i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

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

Tereny objęte zmianą studium położone w obrębach Czołnochów i Tomice zlokalizowane są w strefie występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych dla gminy Gizałki (Czołnochów – strefa „A”; Tomice – strefa „B”).

Wszelkie inwestycje, których realizacja wiąże się z naruszeniem warstw ziemnych podczas prowadzonych robót budowlanych, z uwagi na możliwość uszkodzenia lub zniszczenia zalegających pod powierzchnią gruntu zewidencjonowanych archeologicznych warstw kulturowo – osadniczych winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna – przewiduje się zapewnienie powiązania obszarów objętych zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg publicznych oraz lokalizacje obiektów przy drogach należy realizować zgodnie z przepisami prawa. Natomiast drogi wewnętrzne należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie wyłącznie z sieci wodociągowej. Należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W sytuacjach uzasadnionych z punktu widzenia technicznego lub ekonomicznego dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do celów spożywczych, bytowych, przemysłowych i rolniczych.

Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do kanalizacji sanitarnej i gminnej oczyszczalni ścieków. Alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej oraz do indywidualnych oczyszczalni ścieków (np. przydomowych). Zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

Odprowadzenie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do wielkości normatywnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem przez koncesjonowanych przewoźników do gminnej oczyszczalni ścieków.

Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami po ich podczyszczeniu do określonych parametrów do sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, parkingów innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do tej sieci. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki.

Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę na warunkach określonych przez gestorów sieci oraz w miarę potrzeb poprzez budowę nowych stacji transformatorowych. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych zmianą studium wraz z niewielką korektą ich trasy. Lokalizacja zabudowy musi uwzględniać dostęp do istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci. Koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję.

Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej na podstawie warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci oraz ze źródeł indywidualnych (butle, zbiorniki gazu).

Gospodarka cieplna – zaleca się zaopatrzenie w energię ciepłą dla wszystkich rodzajów zabudowy z zastosowaniem czystych nośników energii i źródeł energii odnawialnej (np. gaz ziemny, gaz płynny, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, geotermalna). Dopuszcza się stosowanie paliw stałych na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

System telekomunikacyjny – dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci napowietrznych i kablowych oraz poprzez komunikację bezprzewodową.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gizalki.

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

Na terenie opracowania zmiany studium przewiduje się budowę infrastruktury technicznej, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ich szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6. 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

Bezpośrednio na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą studium (Nowa Wieś, obręb Czołnochów) przewiduje się modernizację drogi wojewódzkiej Nr 443.

7. 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 obszarach objętych zmianą studium obowiązek sporządzenia planu miejscowego będzie występował na terenach, dla których zmiana przeznaczenia wiąże się z koniecznością uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne oraz gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym, w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scaleń i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

8. 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

Postuluje się aby obszary objęte niniejszą zmianą studium objąć opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie terenu powinno być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-magazynowej oraz komunikacji.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie opracowania zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, teren w Nowej Wsi, obręb geodezyjny Czołnochów (zał.4) znajduje się:

- w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Proсны tj. w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), rzędna wody wynosi około 82,02 m n.p.m.,
- w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), rzędna wody wynosi około 82,29 m n.p.m.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tylko w szczególnych przypadkach Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym oraz nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód, w przypadku wystąpienia powodzi, może zwolnić od ww. zakazów. Każdorazowo zabudowa realizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią winna być uzgadniana z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

12. 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 2015 r. poz. 2120)

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenach objętych zmianą studium nie stwierdzono terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14. Obszary zdegradowane

Na terenach objętych zmianą studium nie stwierdzono występowania obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani stref ich ochrony.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

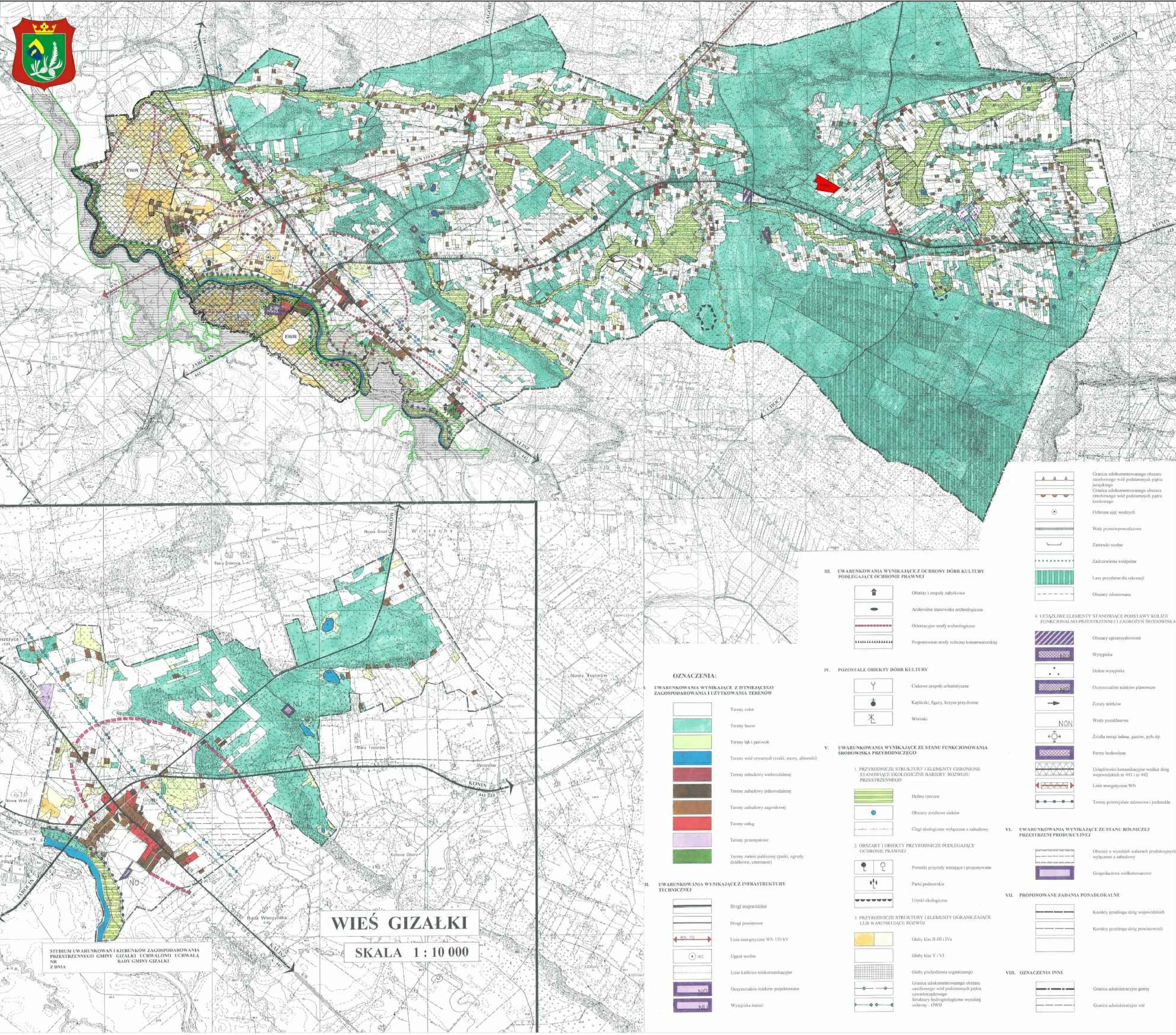
Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

XXVI. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki”
 - a) Diagnoza stanu
 - b) Uwarunkowania rozwoju
 - c) Kierunki polityki przestrzennej
oraz jego zmiany w 2006 r. i 2008 r. oraz 2014 r.
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego – WBPP
6. w Poznaniu, 2001 r., zmieniony w 2010 r.
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu objętego II zmianą studium – mgr Jadwiga Koryńska – maj 2007 r.;
8. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych III zmianą studium - mgr Jadwiga Koryńska - październik 2013 r.
9. Mapy zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody – <http://mapy.isok.gov.pl>.
oraz materiały z UG Gizałki.

GMINA GIZALKI - UWARUNKOWANIA - SKALA 1:20000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZMIANA I	ZMIANA II	ZMIANA III
<p>ZMIANA I</p> <p>tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach</p>	<p>ZMIANA II</p> <p>tereny projektowanych obiektów wiatrowych oraz upraw polowych</p> <p>projektowany główny punkt zasilania</p> <p>tereny zielone</p>	<p>ZMIANA III</p> <p>granice terenu objętego zmianą studium</p> <p>tereny zwiędzionopomiarowych stanowisk archeologicznych</p>

ZMIANĘ I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XXXIV/7/2006 RADY GMINY GIZALKI Z DNIA 10.02.2006

ZMIANĘ II STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XV/19/2008 RADY GMINY GIZALKI Z DNIA 27.08.2008

ZMIANĘ III STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XLIII/254/2014 RADY GMINY GIZALKI Z DNIA 24.09.2014 r.

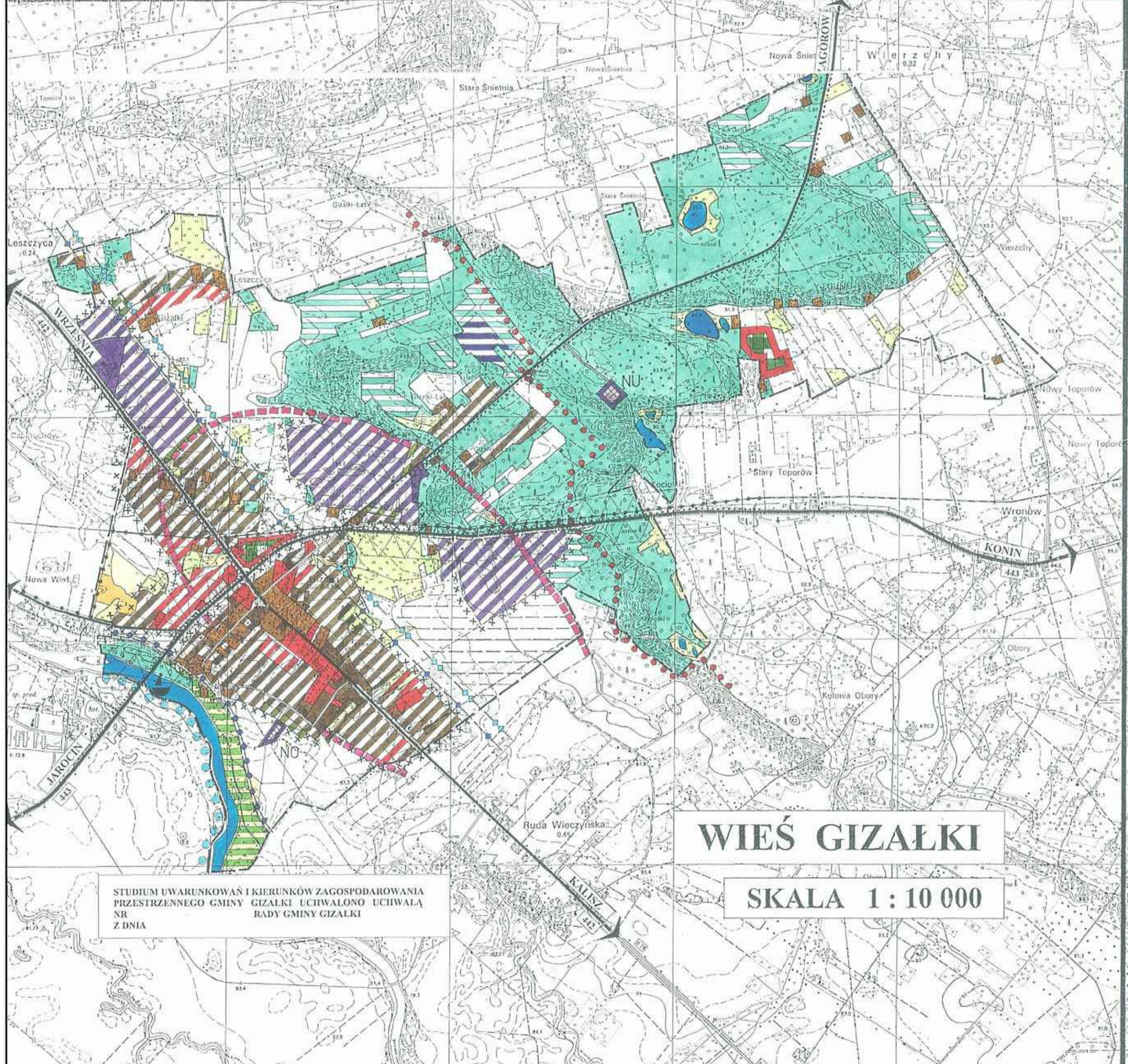
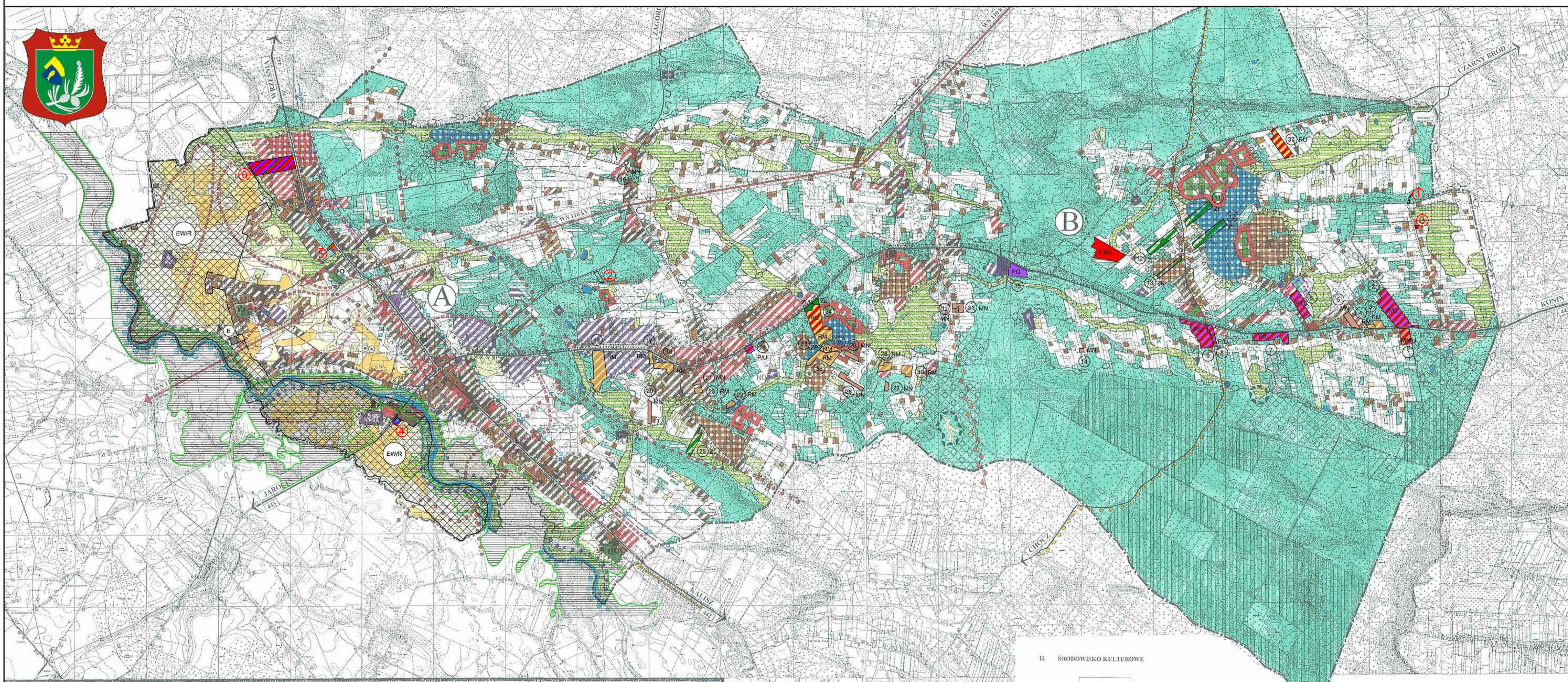
Załącznik nr 2.1 do uchwały Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizalki z dnia 7 listopada 2017 r.

BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE W JAROCINIE

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
MGR INŻ. ARCH. REGINA SKIBA
MGR INŻ. ARCH. JOANNA SKIBA
MGR JADWIGA KORYŃSKA

GMINA GIZAŁKI = KIERUNKI = SKALA 1:20000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



I. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE 1. OBSZARY O NAJWYŻSZYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH a) o szczególnym znaczeniu dla państwa: <ul style="list-style-type: none"> PN - Pomniki przyrody proponowane U - Użytki ekologiczne Obszary gół chronionych klas II-III i IV bez prawa zabudowy z wyjątkiem celów przetworczych pod zabudowę Głębokość podłoża ograniczonego wyłączone z zabudowy Zbiorniki wodne naturalne (B, piaski) - składowa inwazyjne b) o szczególnym walorach przyrodniczych: <ul style="list-style-type: none"> Zbiorniki wodne istniejące i projektowane Granice subkontynentalnego obszaru zalewowego wód podziemnych piętra karstowego Struktury hydrogeologiczne wysokiej ochrony - OWO Strefy ochrony ujęć wódnych bezpośrednie i pośrednie Obszary źródłowe rzek i głównych cieków wodnych Parki podwlasne Zachowania terénne Granice subkontynentalnego obszaru zalewowego wód podziemnych piętra karstowego Granice subkontynentalnego obszaru zalewowego wód podziemnych piętra karstowego Ekosystemy leśne Lasy proponowane do ochrony - wodochronne i glodochronne c) ciele i rejony wysokiej atrakcyjności przyrodniczej: <ul style="list-style-type: none"> Korytarz ekologiczny trasy Prusy o znaczeniu krajowym - województwa z zalewanymi Ciele ekologiczne o znaczeniu lokalnym wyłączone z zabudowy Tereny posporynkowych doleń 	
2. GŁÓWNE ELEMENTY KONSTRUKTÓW FUNKCJONALNYCH <ul style="list-style-type: none"> Obszary zagrożone powodzią Wody powierzchniowe nie odpowiadające normom (według klas czystości) Główne obszary deformacji terenu (wysobiki) Główne ogniska zmineralizacji wód powierzchniowych (zabudowa - strefy szkieletowe) Strefa sanitarno-produkcyjna wokół wysypiska iniekcji ograniczenia gospodarki letniej 	
II. ŚRODOWISKO KULTUROWE <ul style="list-style-type: none"> Obszary i zespoły zabytkowe Archeologiczne stanowiska archeologiczne Ciekawe zespoły urbanistyczne Strefy ochrony konserwatorskiej posporynkowej Kapliczki, figury i szczyty przyrodne Wiatrali 	
III. STREFY ZURBANIZOWANE 1. OBSZARY MIESZKANOWE: <ul style="list-style-type: none"> Tereny o wysokiej funkcji ogólnospołecznej i projektowane z usługami towarzyszącymi Tereny o wysokiej funkcji mieszkaniowej o niskim intensywności zabudowy z usługami towarzyszącymi istniejącymi i projektowanymi Tereny projektowane zabudowy letniskowej z usługami turystycznymi - rekreacyjnymi 2. OBSZARY USŁUGOWE: <ul style="list-style-type: none"> Tereny o wysokiej funkcji usługowej istniejącej i projektowanej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową Tereny projektowane zabudowy usług turystyczno - rekreacyjnych i sportowych Projektowane przystanki wodne 3. OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: <ul style="list-style-type: none"> Tereny zabudowy przemysłowo - rzemieślniczej istniejącej i projektowanej 4. OBSZARY ZIELENI: <ul style="list-style-type: none"> Tereny o funkcji istniejących i projektowanych Tereny zieleni publicznej (parki, zielonice itp.) Tereny zieleni indywidualnej Tereny parków i placów Tereny urządzeń sportowych istniejących i projektowanych Lasy przydatne dla rekreacji 	
IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY: <ul style="list-style-type: none"> Drugi wojewódzki Drugi powiatowy Projektowane korytarze przebiegu dróg powiatowych Projektowane drogi zbiorcze przy drogach wojewódzkich 	
2. GOSPODARKA WODNO - ŚCIEKOWA <ul style="list-style-type: none"> Tereny ujęć wody Tereny oczyszczalni ścieków projektowane Tereny istniejących i projektowanych wysypisk ścieków Obszary do stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków 	
3. POZOSTAŁE ELEMENTY INFRASTRUKTURALNE <ul style="list-style-type: none"> Główna sztafeta telekomunikacyjna Linie energetyczne WN 110 kV Gazociąg magistralny projektowane 	
V. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE <ul style="list-style-type: none"> Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Tereny przygotowane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszary różniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy 	
VI. OZNACZENIA POZOSTAŁE <ul style="list-style-type: none"> Tereny wód otwartych (rzeki, stawy, zbiorniki) Granice gminy Granice wsi 	
VII. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ <ul style="list-style-type: none"> Granice stref Strefa aktywności gospodarczej i usługowo-usługowej Strefa turystyczno - rekreacyjna i sportowo-rekreacyjna 	
8. PROJEKTOWANE ELEMENTY <ul style="list-style-type: none"> Projektowane miejsca odpoczynku podziemnych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi Projektowane szlaki rowerowe Projektowane szlaki turystyki pieszej Projektowany szlak pacyfikacji 	

WIEŚ GIZAŁKI
SKALA 1:10 000

ZMIANĘ I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XXXIV/7/2006 RADY GMINY GIZAŁKI Z DNIA 10.02.2006

ZMIANA I: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach

ZMIANĘ II STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XV/19/2008 RADY GMINY GIZAŁKI Z DNIA 27.08.2008

ZMIANA II: tereny projektowanych elektrowni wiatrowych oraz upraw polowych, projektowany główny punkt zasilania, tereny zalewowe

ZMIANĘ III STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI UCHWALONO UCHWAŁĄ NR XLIII/254/2014 RADY GMINY GIZAŁKI Z DNIA 24.09.2014 r.

ZMIANA III: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, PU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, PG - tereny produkcyjno-magazynowo-usługowe, PG - obszary i tereny górnicze, ZP - tereny zieleni urządzonej, Z - tereny lasów, ZL - tereny doleń, ZL - teren zwiędzionowatych stanowisk archeologicznych

Załącznik nr 2.2 do uchwały Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY IV ZMIANY: mgr Tomasz Wojciechowski

0 400 800 1200 1600 2000m
Załącznik nr 2 do uchwały nr Rady Gminy Gizałki z dnia

BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE W JAROCINIE

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: MGR INŻ. ARCH. REGINA SKIBA, MGR INŻ. ARCH. JOANNA SKIBA, MGR JADWIGA KORYŃSKA

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rada Gminy Gizalki odstępuje od rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice nie wpłynęły uwagi na etapie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXI/167/2017
Rady Gminy Gizalki
z dnia 7 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej uchwały Nr X/39/2015 Rady Gminy Gizalki z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Gizalki. Wynika również z konieczności racjonalnej i poprawnej, pod względem gospodarki przestrzennej, polityki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewidziana w art. 11 tej ustawy.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) procedury, przedłożono Radzie Gminy Gizalki projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gizalki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizalki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice, celem uchwalenia.