

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 Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r.
Zmiana I:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r.
Zmiana II:	<i>Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r.</i>
Zmiana III:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r.
Zmiana IV:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r.
Zmiana V:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r.
Zmiana VI:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../.... Rady Gminy Gizałki z dnia r.
Zmiana VII:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../.... Rady Gminy Gizałki z dnia r.
Zmiana VIII:	Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../.... Rady Gminy Gizałki z dnia 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.; zmiana V – lipiec 2022 r.; zmiana VI – r.;
zmiana VI – r.; zmiana VIII – 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 Błaszczyk
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

Zespół autorski sporządzający V zmianę studium:

1. mgr Tomasz Kuźniar – upr. ZOIU - Z-584
2. mgr inż. Piotr Szczepański

Zespół autorski sporządzający VI zmianę studium:

1. mgr Tomasz Kuźniar – upr. ZOIU - Z-584
2. mgr inż. Piotr Szczepański

Zespół autorski sporządzający VII zmianę studium:

1. mgr Tomasz Kuźniar – upr. ZOIU - Z-584
2. mgr inż. Piotr Szczepański

Zespół autorski sporządzający VII zmianę studium:

1. mgr Tomasz Kuźniar – upr. ZOIU - Z-584
2. mgr inż. Piotr Szczepański

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 Gizałki

IX. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ III 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 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

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 szczególnego 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. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ V 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 z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
4. 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.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

XIV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ V STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

XV. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VI 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 z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
4. 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.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

XVII. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VII 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 z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
4. 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.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

XVIII.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VII STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZALKI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

XIX. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VIII 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 z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
4. 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.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

XXI. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

ZMIANA STUDIUM II

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizalki 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 Czołnochów), Czołnochowie (obręb Czołnochów), 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 Gizałki 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 Gizałki.

XXII. 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 osiągania 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.

Zmianę V Studium uchwała uchwała Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r.

Zmianę VI Studium uchwała uchwała Nr/.../..... Rady Gminy Gizałki z dnia r.

Zmianę VII Studium uchwała uchwała Nr/.../..... Rady Gminy Gizałki z dnia r.

Zmianę VIII Studium uchwała uchwała Nr/.../..... Rady Gminy Gizałki z dnia r.

XXIII. 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 metropolitarnymi,
 - 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., zastąpiona średniookresową strategią rozwoju kraju, o której mowa w art. 9 pkt 2 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

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~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977~~
- 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 1333 ze zm.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 682 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1973 ze zm.~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 2556 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1098 ze zm.~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 916 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: ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1556),
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1121 ze zm.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 624 ze zm.~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 2625 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1275~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 672 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~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1326~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 2409 ze zm.
- 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 710 ze zm.~~
obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 840 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 779 ze zm.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 699 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1420~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 633~~
- 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 1947~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 877~~
- 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1376 ze zm.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 645 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.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 716 ze zm.~~
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 1385 ze zm.~~
- n) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017, poz. 1023 ze zm.),
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 485~~
- o) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016, poz. 961).
~~obecnie: tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 724 ze zm.~~

6. POWIĄZANIE STUDIUM GMINY Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ PAŃSTWA.

W opracowanym „studium” gminy Gizalki 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 Prosną,
- główny zbiornik wód podziemnych piętra czwartorzędowego jako struktura hydrogeologiczna wysokiej ochrony (OWO),
- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym w dolinie Prosną (Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Prosną”),
- 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 Gizalki,
- 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.

XXIV. 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 Tomic 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”.

XXV. 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,
- wyposażenie 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 wyposażenie 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 lotniskowej 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,
- kształcanie 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).

XXVI. 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 najsłabszych 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 Prosnę – 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, Czołnochów, Tomice, Ruda Wieczyńska, Wronów, które należy wyposażyć 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, Czołnochów, 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 lotniskową w rejonach wymienionych w punkcie „a” zbiorników wodnych,
- c) zachować kompleksy leśne oraz wprowadzać dolesienia na najslabszych 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 wyposażyć 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.

XXVII. 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 kopalin 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.)

XXVIII. 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).

XXIX. 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 ENERGIA 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 ciepłą 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) przyłączanie 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 wydzielania 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 określone 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 Gizałki

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” uchwalona została uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki 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), Czołnochowice (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),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977),
- 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

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, V i VIII 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).

XXX. 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 Prosnicy 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 Sołeckiej 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.

XXXI. KIERUNKI ZAGOSPPODAROWANIA 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

- 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 m ² 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 m ² 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 załadunkowo-wyładowczych 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.
- 9) system gazowniczy - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia do gminy Gizalki.

Należy zachować określone przepisami odrębnymi odległości od sieci telekomunikacyjnych; w przypadku kolizji z sieciami telekomunikacyjnymi należy dokonać uzgodnień z ich operatorami,

- 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:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| <i>zabudowa wolnostojąca</i> | <i>- 700,00 m²</i> |
| <i>zabudowa bliźniacza</i> | <i>- 500,00 m²</i> |
| <i>zabudowa szeregowa</i> | <i>- 300,00 m²</i> |
| <i>- dla terenów RM</i> | <i>- 3000,00m²</i> |
| <i>- dla terenów P/U</i> | <i>- 1500,00 m²</i> |

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 zmieni 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 Gizałki z dnia 20 sierpnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki" 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 Gizałki wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, ze zmianą obejmującą działki położone w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki Las, Dziewiń Duży, Czołnochów i Tomice.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r. oraz Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki 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 Gizałki z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, ze zmianą obejmującą część terenów położonych w obrębach geodezyjnych Białobłoty, Gizałki 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.

XXXII. 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 ładu 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 Prosną; 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 dla 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Strefę miasto Kalisz oraz strefę wielkopolską ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego zaliczono do klasy C. W Kaliszu stężenie pyłu wyniosło 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, natomiast w Pleszewie – 33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Przeprowadzono również dodatkową klasyfikację, odnosząc wyniki do wartości dopuszczalnej równej 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, której należy dotrzymać do roku 2020. Wynikiem klasyfikacji jest klasa C1 przypisana wszystkim strefom.

Olów

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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/m^3 . 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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, benzeno, 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 stornie 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),
- Prosna 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 Prosny w punkcie pomiarowo-kontrolnym Prosna – 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	81	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 Prosnę. 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 roszczeń 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 Prozny.

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 Gizałki (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: Pyzdry 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 Prosny 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.

XXXIII. 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,
- Gizałki 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 Prosny, zaliczonym do kategorii obszaru wysokiej ochrony OWO. Dla zapewnienia właściwej jakości wód podziemnych konieczne jest stosowanie zaostrożonych 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 umożliwiały 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 ciepła – 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 scalenia 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 Prosnę 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 terenów 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.

ZMIANA STUDIUM NR V

Zmiana nr V Studium Gminy Gizałki wprowadzona Uchwałą Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, ze zmianą obejmującą tereny położone w obrębach geodezyjnych Ruda Wieczyńska, Gizałki, Czołnochów, Szymanowice i Tomice.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r., Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwała Nr XXV/178/2021 Rady Gminy Gizałki z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki.

Zakres i tryb dokonywania zmiany Studium określają w szczególności art. 10 i 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 aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające przede wszystkim z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, terenów obsługi produkcji rolnej, terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

XXXIV. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ V STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje tereny położone w zachodniej części gminy Gizałki, w granicach obrębów geodezyjnych Ruda Wieczyńska, Gizałki, Czołnochów, Szymanowice i Tomice. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzące pasma zabudowy wzdłuż układu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. W granicach obszaru opracowania znajdują się także istniejące tereny zabudowy zagrodowej, obejmujące siedliska rozproszone w otwartej przestrzeni rolniczej. Uzupełnieniem struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych wsi stanowią tereny zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W wsi Szymanowice znajduje się ponadto zabytkowy park, we wsi Tomice cmentarz, a we wsi Gizałki szkoła podstawowa. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny rolnicze, tereny użytków zielonych i niewielkie enklawy terenów leśnych. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru przepływa rzeka Proсна, natomiast wzdłuż granicy południowej Kanał Oborski. Obszar opracowania sąsiaduje przede wszystkim z terenami rolniczymi, a od północnego wschodu także z terenami leśnymi. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów zapewnia układ dróg wojewódzkich nr 442 i 443 oraz dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych. Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej. Jedynie w obrębie rozproszonej zabudowy zagrodowej ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych. Przez obszar opracowania przebiega także napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W granicach obszaru zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych we wsi Czołnochów, teren mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Gizałkach oraz trzy stacje bazowe telefonii komórkowej.

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

Zasadniczym celem zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z konieczności ich dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców poprzez precyzyjne wyznaczenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, terenów obsługi produkcji rolnej, terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Gizałki obszar zmiany Studium położony jest w obrębie strefy „A” – aktywizacji gospodarczej i rolno-osadniczej, obejmującej miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca, Nowa Wieś, Gizałki, Ruda Wieczyńska i część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory i Obory. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym ta część gminy charakteryzuje się wyższym stopniem zainwestowania.

Podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się precyzyjne wyznaczenie zasięgu nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i obsługi produkcji rolnej. Podstawowym warunkiem realizacji wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego winno być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Gmina Gizałki dysponuje aktualną Strategią Rozwoju Gminy Gizałki na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą Nr XV/78/2016 z dnia 22 marca 2016 r., w której określono uwarunkowania rozwoju gminy. Zgodnie z ustaleniami dokumentu w ostatnich latach Gmina potrafiła w dużej mierze wykorzystać wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania i doprowadziła do znaczącej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, postępy w budowie dróg) i społecznej (placówki oświatowe, świetlice wiejskie, obiekty sportowe). O rozwoju Gminy świadczy także wysoki poziom dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca i rosnący udział dochodów własnych w łącznych dochodach budżetowych. Z drugiej strony nie udaje się zatrzymać odpływu młodych, energicznych mieszkańców, czy też pozyskać nowych, dużych inwestorów.

W Strategii określono wizję rozwoju: „Gmina Gizałki to spokojne, czyste, przyjazne miejsce życia dla mieszkańców i wypoczynku dla gości oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej” oraz dwa cele strategiczne: „Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki” oraz „Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju i wypoczynku”.

4. 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

Położenie geograficzne

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego obszar gminy Gizałki należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska.

Budowa geologiczna

Obszar objęty zmianą Studium pod względem geologicznym położony jest w obrębie jednostki geologiczno-strukturalnej zwanej Monokliną Przedsudecką. Głębokie podłoże tworzy tak zwana platforma paleozoiczna, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał mezozoicznych.

Pokrywa osadowa przykryta jest utworami trzeciorzędowymi (oligocеныskimi, mioceńskimi i plioceńskimi) oraz czwartorzędowymi (plejstocеныskimi i holocеныskimi). Utwory oligocеныskie to piaski drobnoziarniste, mułki i iły. Utwory mioceńskie to iły i mułki z wkładkami piasków i piaskowców oraz domieszkami pyłu węglowego. Osady plioceńskie stanowią powierzchnię podczwartorzędową i dominującą wśród nich iły poznańskie. Utwory czwartorzędowe na terenie gminy to

osady plejstocénskie zlodowacenia środkowopolskiego – gliny zwałowe oraz piaski i żwiry, tworzą one jeden poziom z przewarstwieniami i soczewkami piasków wodnolodowcowych (dolina rzeki Prosny). Są piaszczyste i zawierają liczne gązły. W obrębie terasy zalewowej, stanowiącej dno rzeki Prosny, występują przeważnie mady w postaci glin pylastych i pyłów, a także piasków pylastych, gliniastych i drobnych. Osady heliocénskie to piaski, żwiry, mułki rzeczne występują wzdłuż cieków wodnych. Namuły występują również w zagłębieniach bezodpływowych i dolinkach. Słabo rozpowszechnione, ale obecne są również torfy.

Rzeźba terenu

Cały obszar gminy Gizałki należy zaliczyć pod względem morfologicznym do terenów mało urozmaiconych. Ukształtowanie terenu, rzeźba, gleby, wody oraz krajobraz gminy są pochodzenia polodowcowego. Teren ten znajduje się na obszarze dawnego zlodowacenia środkowopolskiego. Jego powierzchnię stanowi zespół równi z niewielkimi nachyleniami, które poprzecinane są dodatkowo dolinami rzek. Do form wyróżniających się w morfologii terenu należy wysoczyzna moreny falistej oraz dolina Prosny i doliny boczne. Teren Gminy Gizałki – łagodnie pofalowany utrzymujący się średnio na poziomie 70,0 – 118,8 m n.p.m. rozcinają niewielkie dolinki rzeczne i zagłębienia terenu tworzące miejscami obniżenia o mało wyraźnych granicach morfologicznych. Obszar opracowania urozmaicają porośłe lasami formy wydmore o wysokościach względnych 2 – 5 m biegnące na odcinku Tomice – Gizałki. Od południowego zachodu obszar zamknięty jest doliną rzeki Prosny, stanowiącą płaską powierzchnię terasy zalewowej wyniesionej na wysokość ok. 2,0 m nad poziom wody w rzece. Na powierzchni terasy występują liczne starorzecza oraz podmokłości. Dolina Prosny oddzielona jest miejscami od wysoczyzny wyraźną krawędzią kilkumetrowej wysokości. Na odcinku Gizałki – Tomice znajdują się wały przeciwpowodziowe biegnące wzdłuż rzeki Prosny oraz wyrobiska związane z zaniechaną eksploatacją kruszywa naturalnego.

Wody powierzchniowe

Gmina Gizałki należy do systemu wodnego środkowej Odry w zlewni rzeki Warty. Przez obszar Gminy przebiega linia wododziałowa, oddzielająca zlewnię Warty II rzędu od zlewni Prosny III rzędu. Sieć wód powierzchniowych na terenie gminy jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Sieć rzeczną tworzą głównie rzeka Prosna przepływająca przez teren gminy na odcinku 3,0 km z południowego wschodu na północny zachód wraz ze spływającymi do niej Kanałem Młynikowskim i Kanałem Oborskim wraz z gęstą siecią rowów melioracyjnych zachodniej i środkowej części obszaru.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia”, „Kanał Oborski” i „Rów Mąkowski” stanowiących naturalne części wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia” i Kanał Oborski” określono jako zły (zagrożona), natomiast stan JCWP „Rów Mąkowski” określono jako dobry (niezagrożona).

W 2017 r. przeprowadzono ocenę stanu JCWP Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia” w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Prosna – Ruda Komorska”. W wyniku pomiarów dla wód Prosny wykazano umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Wody podziemne

Obszar zmiany Studium znajduje się częściowo w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Występuje on w utworach czwartorzędowych, związanych z dolinami podścielanymi dolinami kopalnymi i ma porowy charakter ośrodka. Należy do typu zbiornika o strukturze wodonośnej pradolinnej i dolinnej, związanej najczęściej ze schyłkowymi fazami stadiów i zlodowaceń. Zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 128,0 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć 30 m. Powierzchnia całkowita zbiornika wynosi 535 km².

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 81. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 81 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych w 2019 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Brudzewek (gmina Chocz) w granicach JCWPd nr 81 wykazano IV klasę jakości.

Gleby

Na terenie gminy dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI). Obejmują one obszar gminy na wschód od doliny Prosny aż po jej krańce wschodnie. Gleby hydrogeniczne reprezentowane są przez gleby murszowo-mineralne podścielone piaskami, najczęściej płytko, o wysokim poziomie wody gruntowej oraz formie użytkowania w postaci słabych i bardzo słabych użytków zielonych. Koncentrują się one wzdłuż Kan. Młynikowskiego oraz płatowo wzdłuż Kań. Oborskiego. Gleby organiczne to również gleby murszowate, płytkie, podścielone luźnymi i słabogliniastymi piaskami, ubogie w składniki pokarmowe o dość ograniczonej przydatności rolniczej (dominujące kompleksy: żytnio - łubinowy oraz zbożowo-pastewny słaby). Pasem z północy na południe (na wschód od doliny Prosny) rozciągają się gleby typu brunatnego właściwego oraz brunatnego wylugowanego. Są to gleby V-VI klasy o składzie mechanicznym piasków słabogliniastych i luźnych, ubogie w składniki pokarmowe. Wykazują one ograniczoną przydatność rolniczą. Prezentują kompleksy gleb: żytni słaby i żytnio-łubinowy. W rejonie Gizalek zaznaczają swą obecność gleby murszowe płytkie V klasy podścielone piaskiem luźnym okresowo nadmiernie uwilgotnione słabego kompleksu zbożowo-pastewnego. W dolinie Prosny w ilości niewielkiej występują mady bardzo lekkie, piaszczyste klasy V-VI, okresowo za suche.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium występują gleby IIIa, IIIb, IVa, IVb, V i VI klasy bonitacyjnej.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2020 dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia wskazują jedynie na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu (klasa C) i celu długoterminowego ozonu (klasa D2). W odniesieniu do poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu, a także w kryterium ochrony roślin w odniesieniu do dwutlenku siarki, tlenków azotu i ozon, nie wykazano przekroczeń (klasa A).

Warunki akustyczne

Najistotniejszym źródłem emisji hałasu są drogi wojewódzkie nr 442 i 443, charakteryzujące się znacznym natężeniem ruchu. W roku 2015 natężenie ruchu (SDR) na drodze wojewódzkiej nr 442, na odcinku Tomice – Gizalki, kształtowało się na poziomie 5 011 pojazdów/dobę, z czego 3 694 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 651 pojazdów/dobę samochody ciężarowe, natomiast natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 443, na odcinku Grab – Dziewiń, kształtowało się na poziomie 3 591 pojazdów/dobę, z czego 2 297 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 722 pojazdów/dobę samochody ciężarowe.

W rejonie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają ponadto drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne, dla których nie przeprowadzano pomiarów natężenia ruchu. Należy przypuszczać, iż ze względu na lokalny charakter ciągów komunikacyjnych i niewielkie natężenie ruchu, nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Pole elektromagnetyczne

W granicach obszaru przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których zachowuje się pasy techniczne. Tym samym oddziaływanie linii elektroenergetycznych nie powinno wykroczać poza pasy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół p.w. św. Jana Chrzciciela w Szymanowicach, nr rej. 851/Wlkp/A z dnia 28 listopada 2011 r.,

W granicach obszaru zlokalizowanych jest kilkanaście obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- Czołnochów – młyn parowy,
- Gizalki, ul. Strażacka 2 – budynek mieszkalny,
- Ruda Wieczyńska – budynek mieszkalny,
- Szymanowice – cmentarz parafialny,
- Szymanowice, ul. Kościelna – kościół parafialny p.w. Św. Jana Chrzciciela,
- Szymanowice, ul. Kościelna – ogrodzenie w zespole kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela,
- Szymanowice, ul. Kościelna – park dworski,
- Szymanowice, ul. Kościelna 1 – plebania,
- Szymanowice, ul. Parkowa 22 – budynek mieszkalny,
- Tomice, ul. Kręta 8 – budynek mieszkalny,
- Tomice, ul. Leśna 6 – budynek mieszkalny.

Ponadto w granicach obszaru zlokalizowane następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- st. 1 w miejscowości Czołnochów, AZP 60-35/5,
- st. 2 w miejscowości Czołnochów, AZP 60-35/6,
- st. 3 w miejscowości Czołnochów, AZP 60-35/7,
- st. 1 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/2,
- st. 2 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/1,
- st. 3 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/3,
- st. 4 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/4,
- st. 5 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/8,
- st. 6 w miejscowości Gizalki, AZP 60-35/9,

- st. 1 w miejscowości Nowa Wieś-Czołnochów, AZP 60-35/29,
- st. 3 w miejscowości Nowa Wieś-Czołnochów, AZP 60-35/30,
- st. 1 w miejscowości Szymanowice, AZP 60-35/23,
- st. 2 w miejscowości Szymanowice, AZP 60-35/23,
- st. 3 w miejscowości Szymanowice, AZP 60-35/25,
- st. 1 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/21,
- st. 2 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/29,
- st. 6 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/19,
- st. 7 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/22,
- at. 9 w miejscowości Gizałki, AZP 60-36/2,
- st. 6 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/5,
- st. 7 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/6,
- st. 8 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/7,
- st. 9 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/8,
- st. 10 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/9,
- st. 12 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/11,
- st. 13 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/12,
- st. 14 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/13,
- st. 15 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/14,
- st. 16 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/15,
- st. 17 w miejscowości Ruda Wieczyńska, AZP 60-36/16.

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

Na obszarze województwa wielkopolskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy.

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

Spośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego związanym z gospodarowaniem przestrzenią.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach zmiany Studium zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania.

8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W granicach obszaru objętego zmianą 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.

Dla rzeki Proсны, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego Obszar objęty zmianą Studium znajduje się częściowo na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” opracowanym w 2021 roku, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wynosi:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 364 097 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy zagrodowej – 239 272 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy usługowej – 160 445 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów usług sportu i rekreacji - 112 173 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 217 090 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy obsługi produkcji rolnej – 33 574 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Wartości te przekraczają chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nową zabudowę należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- dla terenów zabudowy zagrodowej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach

- jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - dla terenów usług sportu i rekreacji, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - dla terenów zabudowy obsługi gospodarki rolnej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę, że dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wskazują wystarczających terenów przeznaczonych pod zabudowę dla realizacji maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Grunty położone w granicach obszaru objętego zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną. Zasób nieruchomości gminnych ogranicza się do gruntów pod obiektami użyteczności publicznej (szkoła, urząd gminy) i gruntów w granicach działek drogowych. Grunty pod wodami oraz część gruntów rolnych i leśnych stanowi natomiast własność Skarbu Państwa.

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody. W granicach obszaru opracowania znajduje się natomiast 8 obiektów uznanych za pomnik przyrody:

- Dąb szypułkowy *Quercus robur* (we wsi Ruda Wieczyńska), ustanowiony na podstawie Zarządzenia Nr 31 Wojewody Kaliskiego z dnia 25 września 1985 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody,

- Dąb szypułkowy *Quercus robur* (na skrzyżowaniu dróg Szymanowice – Gizałki, Szymanowice – Członochów), ustanowiony na podstawie Uchwały Nr XXXV/6/97 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 1997 r.,
- Grupa 5 drzew: Dąb szypułkowy *Quercus robur* (cmentarz we wsi Gizałki), ustanowiony na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/25/2002 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 czerwca 2002 r.,
- Dąb szypułkowy *Quercus robur* (pastwisko przy ul. Kaliskiej), ustanowiony na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/26/2002 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 czerwca 2002 r.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

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

Obszar zmiany Studium znajduje się częściowo w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. W granicach obszaru nie występują natomiast udokumentowane złoża kopalin.

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

W granicach obszaru zmiany Studium nie wyznaczono terenów górniczych.

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

Dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą Studium zapewnia układ dróg wojewódzkich nr 442 i 443, dróg powiatowych nr 4312P i 4318P oraz dróg gminnych i wewnętrznych.

Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej. Jedynie w obrębie rozproszonej zabudowy zagrodowej ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.

Przez obszar opracowania przebiega także napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W granicach obszaru zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych we wsi Członochów (dz. nr ewid. 56/5), które eksploatowane jest przez Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Gizałkach. W południowej części obszaru znajduje się teren mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków oraz trzy stacje bazowe telefonii komórkowej.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze zmiany Studium wynikają z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Należą do nich:

- przystosowanie dróg wojewódzkich nr 442 i 443 do klasy technicznej głównej (G),
- zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- uwzględnienie planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- uwzględnienie międzynarodowych i krajowych korytarzy ekologicznych dolin rzecznych, lasów, wód płynących, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

W granicach gminy Gizałki zagrożenie powodziowe stanowią wody rzeki Prosny. Dla rzeki Prosny, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego Obszar objęty zmianą Studium znajduje się częściowo na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat) oraz na obszarach między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wysp i przymulisk, o których mowa w art. 224 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, stanowiących działki ewidencyjne.

Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat) i średnie (1%, czyli raz na 100 lat) oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne, to obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające przede wszystkim z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, terenów obsługi produkcji rolnej, terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

Zmiana Studium stanowi realizację zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę zagrodową, usługową, produkcyjną i obsługi produkcji rolnej określonego w „Bilansie”, powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zabudowy niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

W zmianie Studium uwzględnia się ponadto wymogi określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zmianami), zgodnie z którą odległość planowanych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Oznacza to, że w granicach obszaru objętego zmianą Studium dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wyłącznie pod warunkiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym w przepisach odrębnych. W przypadku nie uchwalenia przez Radę Gminy Gizątki planów miejscowych dla obszaru objętego zmianą Studium, na tych terenach zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W tej sytuacji istnieje natomiast możliwość lokalizowania budynków o funkcji niemieszkalnej, stanowiących funkcję uzupełniającą lub towarzyszącą określoną w zmianie Studium.

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną w Nowej Wsi,
 - nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono głównie jako element uzupełniający istniejące osiedle mieszkaniowe;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczanie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej obsady inwentarza dopuszczonej na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej,

- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości gminnej,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków,
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny usług sportu i rekreacji

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny usług sportu i rekreacji obejmują istniejące i projektowane obiekty sportowe wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby

porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,

- wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
- dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
- określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
- dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
- stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują obiekty i urządzenia obsługi produkcji rolnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych, a także przekształcenie istniejącej funkcji na cele produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej obsady inwentarza dopuszczonej na wyznaczonych terenach zabudowy obsługi produkcji rolnej.

Tereny cmentarzy

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby gminy; przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania;

- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
 - nakaz zachowania obszarów wolnych od zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny infrastruktury technicznej

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć wód), oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, radiotelekomunikacji wraz z zapleczem;
- Wytyczne:
 - kształtowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów w sposób ograniczający negatywne oddziaływania na krajobraz.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - na obszarze gminy nie planuje się lokalizacji nowych terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- Wytyczne:
 - wszelkie oddziaływania wywołane przez elektrownie wiatrowe nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
 - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych;
 - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

Tereny leśne

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;

- Wytyczne:
 - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
 - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Tereny przeznaczone do zalesienia

- Charakterystyka:
 - obszary przeznaczone do zalesienia wskazano przede wszystkim jako uzupełnianie luk w kompleksach leśnych, scalenie mniejszych skupisk oraz jako alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- Wytyczne:
 - dostosowanie nowych zalesień do występujących w otoczeniu kompleksów leśnych oraz innych uwarunkowań środowiskowych.

Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
 - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy;
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów

- odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny śródlądowych wód powierzchniowych

- Charakterystyka:
 - tereny te obejmują cieki i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

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

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 40%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 10 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 2,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 1000 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,

- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa usług sportu i rekreacji:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub łukowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m².

Zabudowa związana z obsługą gospodarki rolnej:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 3000 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie

sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych gabaryty i formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy każdorazowo określać ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz, a co za tym idzie, przy pracach architektonicznych należy przeanalizować dostępne technologie budowlane. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem terenów podlegających ochronie akustycznej położonych w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujących w sąsiedztwie obszarów ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych uciążliwości na otoczenie.

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI).

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb),
- tereny cmentarzy,
- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągu,
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi.

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

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łęgowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny

- i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

Zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem

lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,

- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego na obszarze objętym zmianą Studium jest dolina Prosny, której bezpośrednie sąsiedztwo powinno podlegać wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na obszarze objętym zmianą Studium nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych, lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań oraz niskiej jakości zasobów wodnych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,

- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczanie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrehabilitowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Do głównych źródeł emisji hałasu na obszarze objętym zmianą Studium należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier

akustycznych,

- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na obszarze objętym zmianą Studium konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Na obszarze objętym zmianą Studium znajduje się osiem obiektów stanowiących pomniki przyrody. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do pomników przyrody należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz ewentualne inne akty prawne, dotyczące ochrony pomników przyrody.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie:

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje bezpośrednie otoczenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków – kościół p.w. św. Jana Chrzciciela (nr rej. 851/Wlkp/A z dnia 28 listopada 2011 r.), wraz z cmentarzem przykościelnym oraz parkiem zabytkowym w Szymanowicach.

W obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- zachowanie układu kompozycyjnego i przestrzennego,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni cmentarnej,
- utrzymanie wyznaczonych granic zabytkowego parku,
- dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i formy architektonicznej.

Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej

Obejmują przedpole widokowe zapewniające wyeksponowanie wartości zabytkowych

budynku kościoła wraz z założeniem parkowym.

W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- ochrona ekspozycji historycznego zespołu kościoła i parku,
- ochrona powiązań widokowych zespołu z jego otoczeniem,
- nakaz zharmonizowania nowej zabudowy w zakresie skali, brył i rozplanowania z zasadami zagospodarowania zespołu kościoła i parku,

Strefy „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej. Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym wszelkie działania związane z koniecznością prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych wymagają zapewnienia badań archeologicznych i uzyskania na te badania pozwolenia organu ochrony zabytków.

Obiekty zabytkowe

Na obszarze objętym zmianą Studium określa się ponadto ochronę obiektów zabytkowych wraz z ich najbliższym otoczeniem poprzez zachowanie historycznej kompozycji brył, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji, historycznej dyspozycji przestrzennej wewnątrz oraz wszystkich elementów historycznego wystroju wewnętrznego wpisanych do rejestru zabytków historycznych obiektów budowlanych oraz zachowanie historycznej kompozycji brył, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji historycznych obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Układ drogowy

W zmianie Studium zachowuje się istniejący przebieg dróg wojewódzkich nr 442 i 443. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dostępność terenów do dróg wojewódzkich nr 442 i 443 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować zjazdów na drogę wojewódzką. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi (np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się

lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

W zakresie dróg powiatowych wskazuje się na potrzebę wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz dostosowania do aktualnych klas technicznych w celu unowocześnienia coraz bardziej obciążonej sieci drogowej. Przy projektowaniu rozbudowy układu drogowego należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenie ilości zjazdów indywidualnych na drogę oraz ograniczenie ilości skrzyżowań. Na terenach zwartej zabudowy należy przewidzieć wykonanie chodników, ścieżek rowerowych, parkingów dla samochodów osobowych oraz uregulowania odwodnień w oparciu o system kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy.

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

Wodociąg

Obszar objęty zmianą Studium jest zwodociągowany, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej. Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy objąć ochroną istniejące ujęcie. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Kanalizacja

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o istniejącą oczyszczalnię ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów. Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni

utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej. Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Koniecznie należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

Gazownictwo

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W celu ograniczenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów ustala się konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300.

Elektroenergetyka

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 110 kV – po 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony,
- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).

W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Zagospodarowanie odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodopadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym w szczególności budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze objętym zmianą Studium:

- przystosowanie dróg wojewódzkich nr 442 i 443 do klasy technicznej głównej (G),
- zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- uwzględnienie planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- uwzględnienie międzynarodowych i krajowych korytarzy ekologicznych dolin rzecznych, lasów, wód płynących, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

W obszarze objętym zmianą Studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

Ze względu na wymogi określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zmianami), w celu określenia przeznaczenia terenów z uwzględnieniem lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, konieczne jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar objęty zmianą Studium w terminie określonym w przepisach odrębnych.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi produkcji rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Tereny użytków zielonych, obejmujące także zadrzewienia i zakrzewienia, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,

- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i gospodarcze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych. Zmiana Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1275). Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziałujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia:

- dopuszczenie realizacji zalesień, w szczególności w oparciu o system cieków wodnych oraz na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i nieużytkach, pod warunkiem braku kolizji z planowanym przebiegiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie rolniczego użytkowania terenów przeznaczonych do zalesienia oraz realizacji zalesień w miejscach innych niż określonych na planszy Studium pod warunkiem braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami zmiany Studium i przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych poprzez zachowanie i kształtowanie odpowiedniej równowagi w ekosystemach.

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

Dla rzeki Proсны, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego Obszar objęty zmianą Studium znajduje się częściowo na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat) oraz na obszarach między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wysp i przymulisk, o których mowa w art. 224 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, stanowiących działki ewidencyjne.

Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat) i średnie (1%, czyli raz na 100 lat) oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne, to obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowaniem bezpieczeństwa.

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

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

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

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze objętym zmianą zachowuje się tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW obejmujące strefy ochronne istniejących elektrowni wiatrowych określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznacza się ponadto nowe tereny dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Na planszy Studium wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW i tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne. W strefach ochronnych należy wprowadzić zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące na sąsiednich terenach.

Ponadto zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 981 ze zmianami) na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

ZMIANA STUDIUM NR VI

Zmiana nr VI Studium Gminy Gizałki wprowadzona Uchwałą Nr XXXIX/289/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r., Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r., Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz uchwała Nr XXXIX/289/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wronów.

Zakres i tryb dokonywania zmiany Studium określają w szczególności art. 10 i 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

XXXVI. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje tereny położone w środkowej części gminy Gizałki, w granicach obrębu geodezyjnego Wronów. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzące pasma zabudowy wzdłuż układu drogi wojewódzkiej oraz dróg gminnych. W granicach obszaru opracowania znajdują się także istniejące tereny zabudowy zagrodowej, obejmujące siedliska rozproszone w otwartej przestrzeni rolniczej. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny rolnicze, tereny użytków zielonych i niewielkie enklawy terenów leśnych. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru przepływa Kanał Oborski. Obszar opracowania sąsiaduje przede wszystkim z terenami rolniczymi i leśnymi.

Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów zapewnia układ drogi wojewódzkiej nr 443 oraz dróg gminnych i wewnętrznych. Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.

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

Zasadniczym celem zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z konieczności ich dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców poprzez precyzyjne wyznaczenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Gizałki obszar zmiany Studium położony jest w obrębie strefy „A” – aktywizacji gospodarczej i rolno-osadniczej, obejmującej miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca, Nowa Wieś, Gizałki, Ruda Wieczyńska i część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory i Obory. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym ta część gminy charakteryzuje się wyższym stopniem zainwestowania.

Podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się precyzyjne wyznaczenie zasięgu nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Podstawowym warunkiem realizacji wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego winno być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę

sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Gmina Gizałki dysponuje aktualną Strategią Rozwoju Gminy Gizałki na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą Nr XV/78/2016 z dnia 22 marca 2016 r., w której określono uwarunkowania rozwoju gminy. Zgodnie z ustaleniami dokumentu w ostatnich latach Gmina potrafiła w dużej mierze wykorzystać wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania i doprowadziła do znaczącej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, postępy w budowie dróg) i społecznej (placówki oświatowe, świetlice wiejskie, obiekty sportowe). O rozwoju Gminy świadczy także wysoki poziom dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca i rosnący udział dochodów własnych w łącznych dochodach budżetowych. Z drugiej strony nie udaje się zatrzymać odpływu młodych, energicznych mieszkańców, czy też pozyskać nowych, dużych inwestorów.

W Strategii określono wizję rozwoju: „Gmina Gizałki to spokojne, czyste, przyjazne miejsce życia dla mieszkańców i wypoczynku dla gości oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej” oraz dwa cele strategiczne: „Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki” oraz „Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju i wypoczynku”.

4. 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

Położenie geograficzne

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego obszar gminy Gizałki należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska.

Budowa geologiczna

Obszar objęty zmianą Studium pod względem geologicznym położony jest w obrębie jednostki geologiczno-strukturalnej zwanej Monokliną Przedsudecką. Głębokie podłoże tworzy tak zwana platforma paleozoiczna, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał mezozoicznych.

Pokrywa osadowa przykryta jest utworami trzeciorzędowymi (oligocenскими, miocenскими i pliocenскими) oraz czwartorzędowymi (plejstocenскими i holocenскими). Utwory oligocenские to piaski drobnoziarniste, mułki i łyły. Utwory miocenские to łyły i mułki z wkładkami piasków i piaszczyców oraz domieszkami pyłu węglowego. Osady pliocenские stanowią powierzchnię podczwartorzędową i dominującą wśród nich łyły poznańskie. Utwory czwartorzędowe na terenie gminy to osady plejstocenские zlodowacenia środkowopolskiego – gliny zwałowe oraz piaski i żwiry, tworzą one jeden poziom z przewarstwieniami i soczewkami piasków wodnolodowcowych (dolina rzeki Prośny). Są piaszczyste i zawierają liczne głązy. W obrębie terasy zalewowej, stanowiącej dno rzeki Prośny, występują przeważnie mady w postaci glin pylastych i pyłów, a także piasków pylastych, gliniastych i drobnych. Osady heliocenские to piaski, żwiry, mułki rzeczne występują wzdłuż cieków wodnych. Namuły występują również w zagłębieniach bezodpływowych i dolinkach. Słabo rozpowszechnione, ale obecne są również torfy.

Rzeźba terenu

Cały obszar gminy Gizałki należy zaliczyć pod względem morfologicznym do terenów mało urozmaiconych. Ukształtowanie terenu, rzeźba, gleby, wody oraz krajobraz gminy są pochodzenia polodowcowego. Teren ten znajduje się na obszarze

dawnego zlodowacenia środkowopolskiego. Jego powierzchnię stanowi zespół równi z niewielkimi nachyleniami, które poprzecinane są dodatkowo dolinami rzek. Do form wyróżniających się w morfologii terenu należy wysoczyzna moreny falistej oraz dolina Prosny i doliny boczne. Teren gminy Gizałki – łagodnie pofalowany utrzymujący się średnio na poziomie 70,0 – 118,8 m n.p.m. rozcinają niewielkie dolinki rzeczne i zagłębienia terenu tworzące miejscami obniżenia o mało wyraźnych granicach morfologicznych. Obszar opracowania urozmaicają porośnięte lasami formy wydmy o wysokościach względnych 2 – 5 m biegnące na odcinku Tomice – Gizałki. Od południowego zachodu obszar zamknięty jest doliną rzeki Prosny, stanowiącą płaską powierzchnię terasy zalewowej wyniesionej na wysokość ok. 2,0 m nad poziom wody w rzece. Na powierzchni terasy występują liczne starorzecza oraz podmokłości. Dolina Prosny oddzielona jest miejscami od wysoczyzny wyraźną krawędzią kilkumetrowej wysokości. Na odcinku Gizałki – Tomice znajdują się wały przeciwpowodziowe biegnące wzdłuż rzeki Prosny oraz wyrobiska związane z zaniechaną eksploatacją kruszywa naturalnego.

Wody powierzchniowe

Gmina Gizałki należy do systemu wodnego środkowej Odry w zlewni rzeki Warty. Przez obszar Gminy przebiega linia wododziałowa, oddzielająca zlewnię Warty II rzędu od zlewni Prosny III rzędu. Sieć wód powierzchniowych na terenie gminy jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Sieć rzeczną tworzą głównie rzeka Prosna przepływająca przez teren gminy na odcinku 3,0 km z południowego wschodu na północny zachód wraz ze spływającymi do niej Kanałem Młynikowskim i Kanałem Oborskim wraz z gęstą siecią rowów melioracyjnych zachodniej i środkowej części obszaru.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach JCWP „Kanał Oborski” i „Rów Mąkowski” stanowiących naturalne części wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, stan JCWP „Kanał Oborski” określono jako zły (zagrożona), natomiast stan JCWP „Rów Mąkowski” określono jako dobry (niezagrożona).

W 2020 i 2021 r. przeprowadzono ocenę stanu JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia”, stanowiącej odbiornik wód Kanału Młynikowskiego i Kanału Oborskiego, w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Prosna – Ruda Komorska”. W wyniku pomiarów dla wód Prosny wykazano słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Wody podziemne

Obszar zmiany Studium znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Występuje on w utworach czwartorzędowych, związanych z dolinami podścielonymi dolinami kopalnymi i ma porowy charakter ośrodka. Należy do typu zbiornika o strukturze wodonośnej pradolinnej i dolinnej, związanej najczęściej ze schyłkowymi fazami stadiałów i zlodowaceń. Zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 128,0 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć 30 m. Powierzchnia całkowita zbiornika wynosi 535 km².

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 81. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 81 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych w 2019 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Brudzewek (gmina Chocz) w granicach JCWPd nr 81 wykazano IV klasę jakości.

Gleby

Na terenie gminy dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI). Obejmują one obszar gminy na wschód od doliny Proсны aż po jej krańce wschodnie. Gleby hydrogeniczne reprezentowane są przez gleby murszowo-mineralne podścielone piaskami, najczęściej płytko, o wysokim poziomie wody gruntowej oraz formie użytkowania w postaci słabych i bardzo słabych użytków zielonych. Koncentrują się one płatowo wzdłuż Kanału Oborskiego. Gleby organiczne to również gleby murszowate, płytkie, podścielone luźnymi i słabogliniastymi piaskami, ubogie w składniki pokarmowe o dość ograniczonej przydatności rolniczej (dominujące kompleksy: żytnio-łubinowy oraz zbożowo-pastewny słaby). Pasem z północy na południe (na wschód od doliny Proсны) rozciągają się gleby typu brunatnego właściwego oraz brunatnego wylugowanego. Są to gleby V-VI klasy o składzie mechanicznym piasków słabogliniastych i luźnych, ubogie w składniki pokarmowe. Wykazują one ograniczoną przydatność rolniczą. Prezentują kompleksy gleb: żytni słaby i żytnio-łubinowy.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2022 dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia wskazują jedynie na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu (klasa C) i celu długoterminowego ozonu (klasa D2). W odniesieniu do poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu, a także w kryterium ochrony roślin w odniesieniu do dwutlenku siarki, tlenków azotu i ozonu, nie wykazano przekroczeń (klasa A).

Warunki akustyczne

Najistotniejszym źródłem emisji hałasu jest droga wojewódzka nr 443, charakteryzująca się znacznym natężeniem ruchu. W roku 2020/2021 natężenie ruchu (SDRR) na drodze wojewódzkiej nr 443, na odcinku Gizałki /DW442/ - Białobłoty, kształtowało się na poziomie 3 036 pojazdów/dobę, z czego 2 156 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy.

W rejonie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają ponadto drogi gminne i wewnętrzne, dla których nie przeprowadzano pomiarów natężenia ruchu. Należy przypuszczać, iż ze względu na lokalny charakter ciągów komunikacyjnych i niewielkie natężenie ruchu, nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Pole elektromagnetyczne

W granicach obszaru przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których zachowuje się pasy techniczne. Tym samym oddziaływanie linii elektroenergetycznych nie powinno wykraczać poza pasy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

- 5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
W granicach obszaru objętego zmianą Studium zlokalizowany jest jeden obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków: wiatrak.
W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych**
Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.
- 7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**
Spośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego związanym z gospodarowaniem przestrzenią.
Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.
Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach zmiany Studium zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania.
- 8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**
W granicach obszaru objętego zmianą 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 droga wojewódzka nr 443.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- 9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy**
Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” opracowanym w 2021 roku, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wynosi:
– dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 364 097 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
– dla terenów zabudowy zagrodowej – 239 272 m² powierzchni użytkowej zabudowy,

- dla terenów zabudowy usługowej – 160 445 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 217 090 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Wartości te przekraczają chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy zagrodowej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę, że dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wskazują wystarczających terenów przeznaczonych pod zabudowę dla realizacji maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Grunty położone w granicach obszaru objętego zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną. Zasób nieruchomości gminnych ogranicza się do gruntów pod obiektami użyteczności publicznej i gruntów w granicach działek drogowych. Grunty pod wodami oraz część gruntów rolnych i leśnych stanowi natomiast własność Skarbu Państwa.

- 11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**
Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.
- 12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
- 13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**
Obszar zmiany Studium znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. W granicach obszaru nie występują ponadto udokumentowane złoża kopalin.
- 14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**
W granicach obszaru zmiany Studium nie wyznaczono terenów górniczych.
- 15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**
Dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą Studium zapewnia układ drogi wojewódzkiej nr 443 oraz dróg gminnych i wewnętrznych.
Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.
Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.
- 16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**
Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze zmiany Studium wynikają z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Należą do nich:
- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 443 do klasy technicznej głównej (G),
 - uwzględnienie lasów, wód płynących, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
 - uwzględnienie proponowanych parków kulturowych.
- 17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW.

Zmiana Studium stanowi realizację zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową, usługową i produkcyjną określonego w „Bilansie”, powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zabudowy niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej obsady inwentarza dopuszczonej na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości gminnej,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
 - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
 - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW

- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
 - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Tereny leśne

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;
- Wytyczne:
 - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
 - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
 - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny śródlądowych wód powierzchniowych

- Charakterystyka:
 - tereny te obejmują cieki i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

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

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych gabaryty i formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy każdorazowo określać ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz, a co za tym idzie, przy pracach architektonicznych należy przeanalizować dostępne technologie budowlane. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem

terenów podlegających ochronie akustycznej położonych w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujących w sąsiedztwie obszarów ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych uciążliwości na otoczenie.

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI).

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień.

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

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łęgowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

Zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą.

Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego na obszarze objętym zmianą Studium jest dolina Proсны, której bezpośrednie sąsiedztwo powinno podlegać wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na obszarze objętym zmianą Studium nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych, lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań oraz niskiej jakości zasobów wodnych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć

mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,

- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczanie gruntów

o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekułtywowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Do głównych źródeł emisji hałasu na obszarze objętym zmianą Studium należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na obszarze objętym zmianą Studium konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,

- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium ustala się zachowanie istniejącego obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Układ drogowy

W zmianie Studium zachowuje się istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 443. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dostępność terenów do drogi wojewódzkiej nr 443 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować zjazdów na drogę wojewódzką. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi (np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

Wodociąg

Obszar objęty zmianą Studium jest zwodociągowany, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Kanalizacja

Przewiduje się odprowadzanie ścieków w oparciu o rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o istniejącą oczyszczalnię ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów. Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej. Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

Elektroenergetyka

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).

W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Zagospodarowanie odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodopadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym w szczególności budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze objętym zmianą Studium:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 443 do klasy technicznej głównej (G),
- uwzględnienie lasów, wód płynących, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

W obszarze objętym zmianą Studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi produkcji rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- ograniczanie możliwości lokalizowania dużych ferm hodowlanych.

Tereny użytków zielonych, obejmujące także zadrzewienia i zakrzewienia, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i gospodarcze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych. Zmiana Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1275). Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziałujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

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

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

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

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

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą 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.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zmianami).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się nowe tereny dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Na rysunku Studium wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne. W strefach ochronnych należy wprowadzić zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych należy zachować dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych.

ZMIANA STUDIUM NR VII

Zmiana nr VII Studium Gminy Gizałki wprowadzona Uchwałą Nr XXXIX/285/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Gizałki.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r., Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r., Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r., Uchwałą Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/279/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz uchwała Nr XXXIX/289/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Gizałki.

Zakres i tryb dokonywania zmiany Studium określają w szczególności art. 10 i 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

XXXVIII. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje tereny położone w zachodniej części gminy Gizałki, w granicach obrębu geodezyjnego Gizałki. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzące pasma zabudowy wzdłuż układu dróg wojewódzkich oraz dróg gminnych. W granicach obszaru opracowania znajdują się także istniejące tereny zabudowy usługowej, obejmujące stację paliw. Obszar opracowania sąsiaduje przede wszystkim z terenami zabudowy zagrodowej i terenami rolniczymi.

Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów zapewnia układ dróg wojewódzkich nr 442 i 443 oraz dróg gminnych i wewnętrznych. Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej.

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

Zasadniczym celem zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z konieczności ich dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców poprzez precyzyjne wyznaczenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Gizałki obszar zmiany Studium położony jest w obrębie strefy „A” – aktywizacji gospodarczej i rolno-osadniczej, obejmującej miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca, Nowa Wieś, Gizałki, Ruda Wieczyńska i część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory i Obory. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym ta część gminy charakteryzuje się wyższym stopniem zainwestowania.

Podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się precyzyjne wyznaczenie zasięgu nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Podstawowym warunkiem realizacji wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego winno być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Gmina Gizałki dysponuje aktualną Strategią Rozwoju Gminy Gizałki na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą Nr XV/78/2016 z dnia 22 marca 2016 r., w której określono uwarunkowania rozwoju gminy. Zgodnie z ustaleniami dokumentu

w ostatnich latach Gmina potrafiła w dużej mierze wykorzystać wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania i doprowadziła do znaczącej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, postępy w budowie dróg) i społecznej (placówki oświatowe, świetlice wiejskie, obiekty sportowe). O rozwoju Gminy świadczy także wysoki poziom dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca i rosnący udział dochodów własnych w łącznych dochodach budżetowych. Z drugiej strony nie udaje się zatrzymać odpływu młodych, energicznych mieszkańców, czy też pozyskać nowych, dużych inwestorów.

W Strategii określono wizję rozwoju: „Gmina Gizałki to spokojne, czyste, przyjazne miejsce życia dla mieszkańców i wypoczynku dla gości oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej” oraz dwa cele strategiczne: „Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki” oraz „Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju i wypoczynku”.

4. 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

Położenie geograficzne

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego obszar gminy Gizałki należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska.

Budowa geologiczna

Obszar objęty zmianą Studium pod względem geologicznym położony jest w obrębie jednostki geologiczno-strukturalnej zwanej Monokliną Przedśudecką. Głębokie podłoże tworzy tak zwana platforma paleozoiczna, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał mezozoicznych.

Pokrywa osadowa przykryta jest utworami trzeciorzędowymi (oligocеныskimi, miocеныskimi i pliocеныskimi) oraz czwartorzędowymi (plejstocеныskimi i holocеныskimi). Utwory oligocеныskie to piaski drobnoziarniste, mułki i ropy. Utwory miocеныskie to ropy i mułki z wkładami piasków i piaskowców oraz domieszkami pyłu węglowego. Osady pliocеныskie stanowią powierzchnię podczwartorzędową i dominującą wśród nich ropy poznańskie. Utwory czwartorzędowe na terenie gminy to osady plejstocеныskie zlodowacenia środkowopolskiego – gliny zwałowe oraz piaski i żwiry, tworzą one jeden poziom z przewarstwieniami i soczewkami piasków wodnolodowcowych (dolina rzeki Proсны). Są piaszczyste i zawierają liczne gazy. W obrębie terasy zalewowej, stanowiącej dno rzeki Proсны, występują przeważnie mady w postaci glin pylastych i pyłów, a także piasków pylastych, gliniastych i drobnych. Osady heliocеныskie to piaski, żwiry, mułki rzeczne występują wzdłuż cieków wodnych. Namuły występują również w zagłębieniach bezodpływowych i dolinkach. Słabo rozpowszechnione, ale obecne są również torfy.

Rzeźba terenu

Cały obszar gminy Gizałki należy zaliczyć pod względem morfologicznym do terenów mało urozmaiconych. Ukształtowanie terenu, rzeźba, gleby, wody oraz krajobraz gminy są pochodzenia polodowcowego. Teren ten znajduje się na obszarze dawnego zlodowacenia środkowopolskiego. Jego powierzchnię stanowi zespół równi z niewielkimi nachyleniami, które poprzecinane są dodatkowo dolinami rzek. Do form wyróżniających się w morfologii terenu należy wysoczyzna moreny falistej oraz dolina Proсны i doliny boczne. Teren gminy Gizałki – łagodnie pofalowany utrzymujący się średnio na poziomie 70,0 – 118,8 m n.p.m. rozcinają niewielkie

dolinki rzeczne i zagłębienia terenu tworzące miejscami obniżenia o mało wyraźnych granicach morfologicznych. Obszar opracowania urozmaicają porośnięte lasami formy wydmy o wysokościach względnych 2 – 5 m biegnące na odcinku Tomice – Gizalki. Od południowego zachodu obszar zamknięty jest doliną rzeki Prosny, stanowiącą płaską powierzchnię terasy zalewowej wyniesionej na wysokość ok. 2,0 m nad poziom wody w rzece. Na powierzchni terasy występują liczne starorzecza oraz podmokłości. Dolina Prosny oddzielona jest miejscami od wysoczyzny wyraźną krawędzią kilkumetrowej wysokości. Na odcinku Gizalki – Tomice znajdują się wały przeciwpowodziowe biegnące wzdłuż rzeki Prosny oraz wyrobiska związane z zaniechaną eksploatacją kruszywa naturalnego.

Wody powierzchniowe

Gmina Gizalki należy do systemu wodnego środkowej Odry w zlewni rzeki Warty. Przez obszar Gminy przebiega linia wododziałowa, oddzielająca zlewnię Warty II rzędu od zlewni Prosny III rzędu. Sieć wód powierzchniowych na terenie gminy jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Sieć rzeczna tworzą głównie rzeka Prosna przepływająca przez teren gminy na odcinku 3,0 km z południowego wschodu na północny zachód wraz ze spływającymi do niej Kanałem Młynikowskim i Kanałem Oborskim wraz z gęstą siecią rowów melioracyjnych w zachodniej i środkowej części obszaru.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia” stanowiącej naturalną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, stan JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia” określono jako zły (zagrożona).

W 2020 i 2021 r. przeprowadzono ocenę stanu JCWP „Prosna od Dopływu z Piątka Małego do ujścia” w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Prosna – Ruda Komorska”. W wyniku pomiarów dla wód Prosny wykazano słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Wody podziemne

Obszar zmiany Studium znajduje się częściowo w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Występuje on w utworach czwartorzędowych, związanych z dolinami podścielonymi dolinami kopalnymi i ma porowy charakter ośrodka. Należy do typu zbiornika o strukturze wodonośnej pradolinnej i dolinnej, związanej najczęściej ze schyłkowymi fazami stadiałów i zlodowaceń. Zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 128,0 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć 30 m. Powierzchnia całkowita zbiornika wynosi 535 km².

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 81. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 81 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych w 2019 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Brudzewek (gmina Chocz) w granicach JCWPd nr 81 wykazano IV klasę jakości.

Gleby

Na terenie gminy dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI). Obejmują one obszar gminy na wschód od doliny Prosny aż po jej krańce wschodnie. Gleby hydrogeniczne reprezentowane są przez gleby murszowo-mineralne podścielone piaskami, najczęściej płytko, o wysokim poziomie wody gruntowej oraz formie użytkowania w postaci słabych i bardzo słabych użytków zielonych. Koncentrują się one płatowo wzdłuż Kanału Oborskiego. Gleby organiczne to również gleby

murszowate, płytkie, podścielone luźnymi i słabogliniastymi piaskami, ubogie w składniki pokarmowe o dość ograniczonej przydatności rolniczej (dominujące kompleksy: żytnio-łubinowy oraz zbożowo-pastewny słaby). Pasem z północy na południe (na wschód od doliny Proсны) rozciągają się gleby typu brunatnego właściwego oraz brunatnego wylugowanego. Są to gleby V-VI klasy o składzie mechanicznym piasków słabogliniastych i luźnych, ubogie w składniki pokarmowe. Wykazują one ograniczoną przydatność rolniczą. Prezentują kompleksy gleb: żytni słaby i żytnio-łubinowy.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium występują gleby IIIb, IVa, IVb, V i VI klasy bonitacyjnej.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2022 dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia wskazują jedynie na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu (klasa C) i celu długoterminowego ozonu (klasa D2). W odniesieniu do poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu, a także w kryterium ochrony roślin w odniesieniu do dwutlenku siarki, tlenków azotu i ozon, nie wykazano przekroczeń (klasa A).

Warunki akustyczne

Najistotniejszym źródłem emisji hałasu są drogi wojewódzkie nr 442 i 443, charakteryzujące się znacznym natężeniem ruchu. W roku 2020/2021 natężenie ruchu (SDRR) na drodze wojewódzkiej nr 442, na odcinku Pyzdry /DW466/ - Gizałki /DW443/, kształtowało się na poziomie 3 827 pojazdów/dobę, z czego 2 786 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, natomiast na drodze wojewódzkiej nr 443, na odcinku Gizałki /DW442/ - Białobłoty, kształtowało się na poziomie 3 036 pojazdów/dobę, z czego 2 156 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy.

W rejonie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają ponadto drogi gminne i wewnętrzne, dla których nie przeprowadzono pomiarów natężenia ruchu. Należy przypuszczać, iż ze względu na lokalny charakter ciągów komunikacyjnych i niewielkie natężenie ruchu, nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Pole elektromagnetyczne

W granicach obszaru przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których zachowuje się pasy techniczne. Tym samym oddziaływanie linii elektroenergetycznych nie powinno wykraczać poza pasy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

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

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium zlokalizowane są natomiast następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- st. 4 w miejscowości Gizałki, AZP 60-35/4,
- st. 5 w miejscowości Gizałki, AZP 60-35/8.

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

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.

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

Spośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego związanym z gospodarowaniem przestrzenią.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach zmiany Studium zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania.

8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W granicach obszaru objętego zmianą 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 droga wojewódzka nr 443.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” opracowanym w 2021 roku, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wynosi:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 364 097 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy zagrodowej – 239 272 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy usługowej – 160 445 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 217 090 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Wartości te przekraczają chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy zagrodowej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę, że dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wskazują wystarczających terenów przeznaczonych pod zabudowę dla realizacji maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Grunty położone w granicach obszaru objętego zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną. Zasób nieruchomości gminnych ogranicza się do gruntów w granicach działek drogowych.

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

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

Obszar zmiany Studium znajduje się częściowo w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. W granicach obszaru nie występują natomiast udokumentowane złoża kopalin.

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

W granicach obszaru zmiany Studium nie wyznaczono terenów górniczych.

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

Dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą Studium zapewnia układ dróg wojewódzkich nr 442 i 443 oraz dróg gminnych i wewnętrznych.

Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze zmiany Studium wynikają z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Należą do nich:

- przystosowanie dróg wojewódzkich nr 442 i 443 do klasy technicznej głównej (G),
- uwzględnienie obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Zmiana Studium stanowi realizację zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową, usługową i produkcyjną określonego w „Bilansie”, powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zabudowy niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej obsady inwentarza dopuszczonej na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości gminnej,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
 - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
 - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
 - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy;
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,

- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI).

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb).

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

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

Zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację

- gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego na obszarze objętym zmianą Studium jest dolina Prośny, której bezpośrednie sąsiedztwo powinno podlegać wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na obszarze objętym zmianą Studium nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych, lub poprzez podłączanie obiektów do

- scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
 - preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
 - wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań oraz niskiej jakości zasobów wodnych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),

- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczanie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,

- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekultywowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Do głównych źródeł emisji hałasu na obszarze objętym zmianą Studium należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na obszarze objętym zmianą Studium konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie:

Strefy „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej. Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym w granicach stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Układ drogowy

W zmianie Studium zachowuje się istniejący przebieg dróg wojewódzkich nr 442 i 443. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dostępność terenów do dróg wojewódzkich nr 442 i 443 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować zjazdów na drogę wojewódzką. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi (np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

Wodociąg

Obszar objęty zmianą Studium jest zwodociągowany, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy

dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Kanalizacja

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o istniejącą oczyszczalnię ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów. Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej. Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

Elektroenergetyka

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).

W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Zagospodarowanie odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodopadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym w szczególności budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze objętym zmianą Studium:

- przystosowanie dróg wojewódzkich nr 442 i 443 do klasy technicznej głównej (G),
- uwzględnienie obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scaleń, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

W obszarze objętym zmianą Studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi produkcji rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- ograniczanie możliwości lokalizowania dużych ferm hodowlanych.

Tereny użytków zielonych, obejmujące także zadrzewienia i zakrzewienia, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,

- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

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

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

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

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

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

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zmianami).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się nowych terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii

o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

ZMIANA STUDIUM NR VIII

Zmiana nr VIII Studium Gminy Gizałki wprowadzona Uchwałą Nr XXXIX/287/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Tomice.

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/65/2000 Rady Gminy Gizałki z dnia 29 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIV/7/2006 Rady Gminy Gizałki z dnia 10 lutego 2006 r., Uchwałą Nr XV/19/2008 Rady Gminy Gizałki z dnia 27 sierpnia 2008 r., Uchwałą Nr XLIII/254/2014 Rady Gminy Gizałki z dnia 24 września 2014 r., Uchwałą Nr XXXI/167/2017 Rady Gminy Gizałki z dnia 7 listopada 2017 r., Uchwałą Nr XXXVII/278/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 14 lipca 2022 r.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz uchwała Nr XXXIX/287/2022 Rady Gminy Gizałki z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Tomice.

Zakres i tryb dokonywania zmiany Studium określają w szczególności art. 10 i 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Cel opracowania zmiany studium

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

XL. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ VI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIZAŁKI

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

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje tereny położone w zachodniej części gminy Gizałki, w granicach obrębu geodezyjnego Tomice. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzące pasma zabudowy wzdłuż układu drogi wojewódzkiej nr 442 oraz dróg gminnych. W granicach obszaru opracowania znajdują się także istniejące tereny zabudowy usługowej, obejmujące szkołę podstawową i Gminne Centrum Kultury, oraz tereny zabudowy produkcyjnej. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny rolnicze, tereny użytków zielonych i tereny leśne. Obszar opracowania sąsiaduje przede wszystkim z terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz terenami rolniczymi i leśnymi.

Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów zapewnia układ drogi wojewódzkiej nr 442 oraz dróg gminnych i wewnętrznych. Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej.

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

Zasadniczym celem zmiany Studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest zmiana istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z konieczności ich dostosowania do obecnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców poprzez precyzyjne wyznaczenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Gizałki obszar zmiany Studium położony jest w obrębie strefy „A” – aktywizacji gospodarczej i rolno-osadniczej, obejmującej miejscowości: Tomice, Szymanowice, Czołnochów, Leszczyca, Nowa Wieś, Gizałki, Ruda Wieczyńska i część wsi: Wierzchy, Wronów, Kolonia Obory i Obory. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym ta część gminy charakteryzuje się wyższym stopniem zainwestowania.

Podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się precyzyjne wyznaczenie zasięgu nowych zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Podstawowym warunkiem realizacji wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego winno być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Gmina Gizałki dysponuje aktualną Strategią Rozwoju Gminy Gizałki na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą Nr XV/78/2016 z dnia 22 marca 2016 r., w której określono uwarunkowania rozwoju gminy. Zgodnie z ustaleniami dokumentu w ostatnich latach Gmina potrafiła w dużej mierze wykorzystać wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania i doprowadziła do znaczącej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, postępy w budowie dróg) i społecznej (placówki oświatowe, świetlice wiejskie, obiekty sportowe). O rozwoju Gminy świadczy także wysoki poziom dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca i rosnący udział dochodów własnych w łącznych dochodach budżetowych. Z drugiej strony nie udaje się zatrzymać odpływu młodych, energicznych mieszkańców, czy też pozyskać nowych, dużych inwestorów.

W Strategii określono wizję rozwoju: „Gmina Gizałki to spokojne, czyste, przyjazne miejsce życia dla mieszkańców i wypoczynku dla gości oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej” oraz dwa cele strategiczne: „Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki” oraz „Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju i wypoczynku”.

4. 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

Położenie geograficzne

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego obszar gminy Gizałki należy do prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska.

Budowa geologiczna

Obszar objęty zmianą Studium pod względem geologicznym położony jest w obrębie jednostki geologiczno-strukturalnej zwanej Monokliną Przedsudecką. Głębokie podłoże tworzy tak zwana platforma paleozoiczna, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał mezozoicznych.

Pokrywa osadowa przykryta jest utworami trzeciorzędowymi (oligocеныskimi, mioceńskimi i plioceńskimi) oraz czwartorzędowymi (plejstocеныskimi i holocеныskimi). Utwory oligocеныskie to piaski drobnoziarniste, mułki i ropy. Utwory mioceńskie to ropy i mułki z wkładami piasków i piaskowców oraz domieszkami pyłu węglowego. Osady plioceńskie stanowią powierzchnię podczwartorzędową i dominującą wśród nich ropy poznańskie. Utwory czwartorzędowe na terenie gminy to osady plejstocеныskie zlodowacenia środkowopolskiego – gliny zwałowe oraz piaski i żwiry, tworzą one jeden poziom z przewarstwieniami i soczewkami piasków wodnolodowcowych (dolina rzeki Prośny). Są piaszczyste i zawierają liczne gazy. W obrębie terasy zalewowej, stanowiącej dno rzeki Prośny, występują przeważnie mady w postaci glin pylastych i pyłów, a także piasków pylastych, gliniastych i drobnych. Osady heliocеныskie to piaski, żwiry, mułki rzeczne występują wzdłuż cieków wodnych. Namuły występują również w zagłębieniach bezodpływowych i dolinkach. Słabo rozpowszechnione, ale obecne są również torfy.

Rzeźba terenu

Cały obszar gminy Gizałki należy zaliczyć pod względem morfologicznym do terenów mało urozmaiconych. Ukształtowanie terenu, rzeźba, gleby, wody oraz krajobraz gminy są pochodzenia polodowcowego. Teren ten znajduje się na obszarze dawnego zlodowacenia środkowopolskiego. Jego powierzchnię stanowi zespół równi z niewielkimi nachyleniami, które poprzecinane są dodatkowo dolinami rzek. Do form

wyróżniających się w morfologii terenu należy wysoczyzna moreny falistej oraz dolina Prosny i doliny boczne. Teren gminy Gizałki – łagodnie pofalowany utrzymujący się średnio na poziomie 70,0 – 118,8 m n.p.m. rozcinają niewielkie dolinki rzeczne i zagłębienia terenu tworzące miejscami obniżenia o mało wyraźnych granicach morfologicznych. Obszar opracowania urozmaicają porośnięte lasami formy wydmore o wysokościach względnych 2 – 5 m biegnące na odcinku Tomice – Gizałki. Od południowego zachodu obszar zamknięty jest doliną rzeki Prosny, stanowiącą płaską powierzchnię terasy zalewowej wyniesionej na wysokość ok. 2,0 m nad poziom wody w rzece. Na powierzchni terasy występują liczne starorzecza oraz podmokłości. Dolina Prosny oddzielona jest miejscami od wysoczyzny wyraźną krawędzią kilkumetrowej wysokości. Na odcinku Gizałki – Tomice znajdują się wały przeciwpowodziowe biegnące wzdłuż rzeki Prosny oraz wyrobiska związane z zaniechaną eksploatacją kruszywa naturalnego.

Wody powierzchniowe

Gmina Gizałki należy do systemu wodnego środkowej Odry w zlewni rzeki Warty. Przez obszar Gminy przebiega linia wododziałowa, oddzielająca zlewnię Warty II rzędu od zlewni Prosny III rzędu. Sieć wód powierzchniowych na terenie gminy jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Sieć rzeczna tworzą głównie rzeka Prosna przepływająca przez teren gminy na odcinku 3,0 km z południowego wschodu na północny zachód wraz ze spływającymi do niej Kanałem Młynikowskim i Kanałem Oborskim wraz z gęstą siecią rowów melioracyjnych w zachodniej i środkowej części obszaru.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach JCWP „Rów Mąkowski” stanowiącej naturalną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, stan JCWP „Rów Mąkowski” określono jako dobry (niezagrożona).

W ostatnich latach nie dokonano oceny stanu JCWP „Rów Mąkowski”.

Wody podziemne

Obszar zmiany Studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. Występuje on w utworach czwartorzędowych, związanych z dolinami podścielonymi dolinami kopalnymi i ma porowy charakter ośrodka. Należy do typu zbiornika o strukturze wodonośnej pradolinnej i dolinnej, związanej najczęściej ze schyłkowymi fazami stadiałów i zlodowaceń. Zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 128,0 tys. m³/d, a średnia głębokość ujęć 30 m. Powierzchnia całkowita zbiornika wynosi 535 km².

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 81. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 81 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych w 2019 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Brudzewek (gmina Chocz) w granicach JCWPd nr 81 wykazano IV klasę jakości.

Gleby

Na terenie gminy dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI). Obejmują one obszar gminy na wschód od doliny Prosny aż po jej krańce wschodnie. Gleby hydrogeniczne reprezentowane są przez gleby murszowo-mineralne podścielone piaskami, najczęściej płytko, o wysokim poziomie wody gruntowej oraz formie użytkowania w postaci słabych i bardzo słabych użytków zielonych. Koncentrują się one wzdłuż Kan. Młynikowskiego. Gleby organiczne to również gleby murszowate,

płytkie, podścielone luźnymi i słabogliniastymi piaskami, ubogie w składniki pokarmowe o dość ograniczonej przydatności rolniczej (dominujące kompleksy: żytnio-łubinowy oraz zbożowo-pastewny słaby). Pasem z północy na południe (na wschód od doliny Prosnego) rozciągają się gleby typu brunatnego właściwego oraz brunatnego wylugowanego. Są to gleby V-VI klasy o składzie mechanicznym piasków słabogliniastych i luźnych, ubogie w składniki pokarmowe. Wykazują one ograniczoną przydatność rolniczą. Prezentują kompleksy gleb: żytni słaby i żytnio-łubinowy.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium występują gleby IIIb, IVa, IVb, V i VI klasy bonitacyjnej.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2022 dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia wskazują jedynie na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu (klasa C) i celu długoterminowego ozonu (klasa D2). W odniesieniu do poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu, a także w kryterium ochrony roślin w odniesieniu do dwutlenku siarki, tlenków azotu i ozonu, nie wykazano przekroczeń (klasa A).

Warunki akustyczne

Najistotniejszym źródłem emisji hałasu jest droga wojewódzka nr 442, charakteryzująca się znacznym natężeniem ruchu. W roku 2020/2021 natężenie ruchu (SDRR) na drodze wojewódzkiej nr 442, na odcinku Pyzdry /DW466/ - Gizałki /DW443/, kształtowało się na poziomie 3 827 pojazdów/dobę, z czego 2 786 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy.

W rejonie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają ponadto drogi gminne i wewnętrzne, dla których nie przeprowadzono pomiarów natężenia ruchu. Należy przypuszczać, iż ze względu na lokalny charakter ciągów komunikacyjnych i niewielkie natężenie ruchu, nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Pole elektromagnetyczne

W granicach obszaru przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których zachowuje się pasy techniczne. Tym samym oddziaływanie linii elektroenergetycznych nie powinno wykraczać poza pasy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

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

W granicach obszaru objętego zmianą Studium zlokalizowany jest jeden obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków - Tomice, ul. Kręta 8 – budynek mieszkalny.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- st. 2 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/20 (cmentarzysko, kultura łużycka, HaC),
- st. 6 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/19 (osada, kultura polska, XIII-XV w.),
- st. 7 w miejscowości Tomice, AZP 60-35/22 (ślady osadnicze, kultura łużycka).

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

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.

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

Spośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego związanym z gospodarowaniem przestrzenią.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach zmiany Studium zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania.

8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W granicach obszaru objętego zmianą 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 droga wojewódzka nr 442.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki” opracowanym w 2021 roku, zwanym dalej „Bilansem”, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wynosi:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 364 097 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy zagrodowej – 239 272 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy usługowej – 160 445 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 217 090 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Wartości te przekraczają chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy zagrodowej w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę, że dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego nie wskazują wystarczających terenów przeznaczonych pod zabudowę dla realizacji maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Grunty położone w granicach obszaru objętego zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną. Zasób nieruchomości gminnych ogranicza się do gruntów w granicach działek drogowych.

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

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

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

Obszar zmiany Studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna. W granicach obszaru nie występują natomiast udokumentowane złoża kopalin.

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

W granicach obszaru zmiany Studium nie wyznaczono terenów górniczych.

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

Dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą Studium zapewnia układ drogi wojewódzkiej nr 442 oraz dróg gminnych i wewnętrznych.

Obszar posiada częściowe uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Tereny zainwestowane są wyposażone w sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, zaopatrzenie w wodę realizowane jest z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej. Jedynie w obrębie rozproszonej zabudowy zagrodowej ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze zmiany Studium wynikają z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Należą do nich:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 442 do klasy technicznej głównej (G),
- uwzględnienie obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,
- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Celem zmiany Studium jest aktualizacja dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy w części objętej niniejszą zmianą, uwzględniająca zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Przedmiotem opracowania jest weryfikacja dotychczasowych funkcji i zasięgów przestrzennych wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Zmiana Studium stanowi realizację zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową, usługową i produkcyjną określonego w „Bilansie”, powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zabudowy niezbędną dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych.

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej obsady inwentarza dopuszczonej na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości gminnej,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
 - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
 - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.
 - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny leśne

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;
- Wytyczne:
 - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
 - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,

- dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
- dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy;
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,

- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu: dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI).

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (IIIb).

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

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

Zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków

- wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
 - realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
 - kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
 - zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
 - objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
 - podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
 - właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
 - nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
 - porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
 - prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
 - wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
 - stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego na obszarze objętym zmianą Studium jest dolina Prosnicy, której bezpośrednie sąsiedztwo powinno podlegać wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerasanitarne.

Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na obszarze objętym zmianą Studium nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań oraz niskiej jakości zasobów wodnych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych

- do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
 - stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
 - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
 - kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
 - zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencionowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
 - prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
 - przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczenie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie

zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekultywowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Do głównych źródeł emisji hałasu na obszarze objętym zmianą Studium należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na obszarze objętym zmianą Studium konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie:

Strefy „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej. Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym w granicach stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obiekty zabytkowe

Na obszarze objętym zmianą Studium określa się ochronę obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków wraz z jego najbliższym otoczeniem poprzez zachowanie historycznej kompozycji bryły, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji historycznych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Układ drogowy

W zmianie Studium zachowuje się istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 442. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dostępność terenów do drogi wojewódzkiej nr 442 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować zjazdów na drogę wojewódzką. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi (np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się

lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

Wodociąg

Obszar objęty zmianą Studium jest zwodociągowany, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Kanalizacja

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o istniejącą oczyszczalnię ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów. Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej. Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji

sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

Elektroenergetyka

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).

W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Zagospodarowanie odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodopadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym w szczególności budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze objętym zmianą Studium:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 442 do klasy technicznej głównej (G),
- uwzględnienie obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, dolin rzecznych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 Zbiornik rzeki

Prosna, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej oraz łąk,

- uwzględnienie proponowanych parków kulturowych i Szlaku Cysterskiego.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

W obszarze objętym zmianą Studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi produkcji rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,

- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- ograniczanie możliwości lokalizowania dużych ferm hodowlanych.

Tereny użytków zielonych, obejmujące także zadrzewienia i zakrzewienia, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i gospodarcze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych. Zmiana Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1275). Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziałujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

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

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

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

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

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

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą 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.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zmianami).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się nowych terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

XLII. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gizzałki”
 - 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 Gizzałki.