

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST STUDIUM

Grunty przeznaczone pod zabudowę	Skarb Państwa	3 ha	-
Drogi, wąskotorowe	Skarb Państwa	297 ha	-
Rowy i wody płynące	Skarbu Państwa	73 ha	-
	własność komunalna (w tym drogi)	45 ha	-
Grunty inne	Skarbu Państwa	61 ha	-

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

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

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

5.6 Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców

Czynnikami decydującymi o jakości życia mieszkańców są:

- 1/ stan środowiska przyrodniczego,
- 2/ dostępność mieszkań oraz standard ich wyposażenia,
- 3/ dostępność do usług,
- 4/ dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia.

5.6.1 Stan środowiska przyrodniczego

1. Atmosfera ziemna jest aktualnie zanieczyszczona na poziomie dopuszczalnym. Dalszy rozwój uciążliwego rzemiosła, przemysłu i składowania, będzie zagrożeniem dla utrzymania obecnego stanu. Oznacza to konieczność bezwzględnego egzekwowania, od podmiotów gospodarczych, przestrzegania przepisów dotyczących ochrony powietrza atmosferycznego.
2. Stopień zanieczyszczenia rzek, ich dopływów i naturalnych (otwartych) zbiorników wody jest problemem wymagającym szybkiego rozwiązania. Jest pierwszoplanową koniecznością, bez względu na to, w jakim kierunku i czasie będzie się rozwijała gospodarka gminy.
3. Dalsze użytkowanie wody pitnej, pochodzącej z naturalnych pokładów wodonośnych, wymaga określenia dla nich ewentualnych zagrożeń i sposobów wyeliminowania takich zagrożeń.

4. Bogate zasoby gleb o wysokiej bonitacji, tworzące duże zwarte kompleksy uprawowe są i będą w gminie podstawą dalszego rozwoju rolnictwa. Utrzymanie w dobrej biologicznej kondycji gruntów rolnych wymaga między innymi rozwiązania problemu nawadniania w okresach suszy, a użytków zielonych położonych w dolinach rzek uregulowania stosunków wodnych.
5. Gmina, choć nie jest bardzo zasobna w lasy, posiada tereny nadające się do zalesienia. Zalesienie wskazanych w studium terenów wzmocni istniejące kompleksy leśne. W powiązaniu z planowanym zalewem „Nędzrzew” i planowanymi terenami rekreacyjnymi będzie stanowiło ważny dla zdrowia ludzkiego ogólnodostępny obszar zielony.

5.6.2 Dostępność mieszkań oraz zakres ich wyposażenia.

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

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

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

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

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

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

ZMIANA STUDIUM – 2013 r.

Tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wyznacza się także w miejscowości Biernatki na działce nr 31/6.

5.6.3 Dostępność do usług

Przemiany społeczno-gospodarcze dokonujące się w gminie, działania inwestycyjne samorządu i społeczności lokalnej wpłynęły na poprawę dostępności do

podstawowych usług publicznych i komercyjnych. Przy czym poprawa dostępności oznacza krótszy czas poszukiwania usług i bogatszy ich asortyment.

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

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

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

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

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

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

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

5.6.4 Dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia

1. W roku 1996 gminę zamieszkiwało 8888 ludzi w tym 4337 kobiet. Gęstość zaludnienia wynosiła 78 mieszkańców na 1 km². Na tle, trwającego od wielu lat spadku wartości wskaźnika przyrostu naturalnego w województwie, przyrost naturalny w gminie osiągnął wskaźnik 0,7 na 1000 ludności i był niższy od średniego w gminach wiejskich wynoszącego 2,0 na 1000 ludności.

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

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

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

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

^x wielkości obliczone dla liczby pośredniej tzn. 9.740 ludności.

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

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

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

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

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

Zadaniem Samorządu gminnego będzie inicjowanie działań prowadzących do uruchomienia mechanizmów ekonomicznych zachęt (ulgami podatkowymi, tańszymi kredytami itp.) w celu:

- 1/ zainteresowania gminą inwestorów zewnętrznych,
- 2/ pobudzenia przedsiębiorczości społeczności lokalnej,
- 3/ udzielenia pomocy gospodarstwom rolnym zagrożonym bankructwem.

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

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

5.7 Uwarunkowania wynikające z rozwoju infrastruktury technicznej

5.7.1 Transport i komunikacja.

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

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

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

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

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

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

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

ZMIANA STUDIUM – 2005 R.

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

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

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

5.7.2 Użytkowanie energii elektrycznej.

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

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

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

Napowietrzna linia wysokiego napięcia (110 KV) przebiegająca po terenach wsi Dębe i Florentyna aktualnie w małym stopniu utrudnia użytkowanie terenów. Będzie utrudniać, w stopniu większym niż dotychczasowy, zagospodarowywanie na cele nierolnicze, terenów położonych w rejonie skrzyżowania dróg.

5.7.3 Użytkowanie gazu.

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

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

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

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

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

5.7.4 Użytkowanie wody pitnej i odprowadzanie ścieków.

1. Zaopatrzenie w wodę pitną ludności i zakładów pracy w gminie przedstawia się korzystnie. Gmina posiada wodociąg i zasoby wód podziemnych wystarczające dla jej dalszego umiarkowanego rozwoju. Problemem wymagającym rozwiązania jest formalne uregulowanie prawa do eksploatacji urządzeń wodnych (pozwolenia wodnoprawnego).

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

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

ZMIANA STUDIUM – 2005 R.

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

5.7.5 Dostępność usług pocztowych i telekomunikacyjnych.

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

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

6. Synteza uwarunkowań rozwoju

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST
STUDIUM

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

SFERA	ZAGROŻENIA	SZANSE
1. Ekologiczna	<ol style="list-style-type: none">1. Znaczne zanieczyszczenie wód powierzchniowych - pozaklasowy stan sanitarny obu rzek.2. Brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków.3. Brak systemu zbiórki selektywnej odpadów.4. Brak decyzji, co do budowy zbiornika wodnego na rzece „Swędrni”.5. Występowanie dużych kompleksów gleb chronionych ograniczających możliwości zabudowy.6. Brak formalnie ustalonych granic rolno-leśnych.	<ol style="list-style-type: none">1. Korzystne warunki hydrogeologiczne nie stwarzające większych problemów dla inwestycji budowlanych.2. Występowanie obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków fauny i pełniących funkcję ciągów wentylacyjnych.3. Występowanie obszarów chronionych będących zapleczem przyrodniczym dla gminy i miasta Kalisza.4. Korzystna struktura użytkowania zapewniająca równowagę biocenoz5. Duże kompleksy gleb chronionych pochodzenia mineralnego o wysokiej wartości dla rolnictwa.6. Wysoki wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej.7. Występowanie zasobnych zbiorników wód podziemnych.8. Funkcjonowanie gminnego, urządzonego, składowiska odpadów.9. Możliwość wykorzystania gazu sieciowego do celów grzewczych i technologicznych.

	<p>2. Kulturowa</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zachowanie dóbr kultury - wpisanych do Państwowego Rejestru Zabytków - wymaga znacznie większych środków finansowych niż są wydatkowane. 2. Zachowanie dóbr kultury - wpisanych do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - wymaga skuteczniejszej egzekucji skierowanej do właścicieli i użytkowników tych dóbr w celu należytego ich użytkowania. <p>3. Społeczna</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Spadek przyrostu naturalnego większy od średniego spadku w pozostałych gminach wiejskich. Ujemne saldo migracji w ujęciu globalnym w latach 1990 - 1996. 2. Niepewność, co do szans rozwoju własnego gospodarstwa wyrażona przez ponad 42% utrzymujących się z pracy we własnym gospodarstwie, uznanie własnego gospodarstwa za nierozwojowe przez 26% utrzymujących się z pracy we własnym gospodarstwie. 3. Brak urządzonych terenów sportowych. 	<p>ZMIANA STUDIUM – 2005 r. Zbudowanie zakładu utylizacji: 1/ stałych odpadów nie-niebezpiecznych komunalnych i przemysłowych, 2/ stałych i półstałych odpadów niebezpiecznych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przykłady zespołów podworskich z zachowanymi dworami, zabudowaniami gospodarczymi towarzyszącymi, parkami ze stawami. 2. Muzeum im. M. Dąbrowskiej mieszczące się w dworze w otoczeniu parku ze stawami. 3. Kamień upamiętniający pobyt Napoleona we wsi Niedźwiady. 4. pomniki ofiar II Wojny Światowej i mogiły na cmentarzach parafialnych. <ol style="list-style-type: none"> 1. Niski poziom bezrobocia 2. dobrze rozwinięta baza placówek kulturalnych 3. realne możliwości przygotowania terenów pod lokalizację inwestycji budowlanych dla funkcji usługowych, produkcyjnych, mieszkalnych, rekreacyjnych.
--	--	--

<p>4. Gospodarcza</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Struktura gospodarstw rolnych. 2. Małe rezerwy terenów ofertowych spełniających warunki dla lokalizacji inwestycji gospodarczych. 3. Niedostatek kapitału inwestującego w rolnictwo. 4. Słabo rozwinięta sfera produkcyjna. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysoki wskaźnik gruntów o wysokiej wartości dla rolnictwa. 2. Ok. 90% powierzchni gminy jest własnością prywatną. 3. Wysoka pozycja pod względem uzyskiwanych plonów. 4. Duże zasoby wód podziemnych dobrej jakości 5. Możliwość intensyfikacji zagospodarowania terenów państwowych i innych uspołecznionych gospodarstw. 6. Dogodne położenie w układzie komunikacyjnym.
<p>5. Infrastrukturalna</p>	<ol style="list-style-type: none"> 5. Brak kanalizacji ściekowej i oczyszczalni ścieków. 6. Wzrastająca uciążliwość tranzytowego ruchu kołowego. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obszar gminy w całości zwodociągowany. 2. Wysoki wskaźnik dostępności do sieci telefonicznej. 3. Zasilane w gaz sieciowy 9 wsi w tym położone w strefie intensywnej działalności gospodarczej. 4. Podjęta (przez samorząd gminy) rozbudowa sieci gazowniczej w celu zasilania wsi położonych we wschodniej i północno-wschodniej części gminy. 5. Planowane przystąpienie do realizacji kanalizacji ściekowej i oczyszczalni.

7. Identyfikacja problemów.

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

SFERA DZIAŁAŃ	PROBLEM	ŹRÓDŁA PROBLEMU	OCZEKIWANIA SPOŁECZNE ROZWIĄZANIA PROBLEMU
1. Społeczna	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stagnacja w zainteresowaniu dużej liczby właścicieli indywidualnych gospodarstw dalszym ich rozwojem. 2. Poszukiwanie drugiego lub nowego źródła dochodów przez osoby do niedawna utrzymujące się wyłącznie z pracy na własnym gospodarstwie. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokonująca się transformacja gospodarki krajowej. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inicjowania i wspieranie działań, których celem jest zaangażowanie kapitału rodzimego i obcego.
2. Gospodarcza	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zyskowność produkcji rolniczej. 2. Restrukturyzacja gospodarki rolnej. 3. Rozwój przetwórstwa owocowo-warzywnego i przemysłu rolno-spożywczego. 4. Udział kapitału obcego. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przyczyny, na które indywidualni producenci rolni nie mają wpływu, wynikające głównie z polityki wewnętrznej Państwa. 2. Wielkość i struktura agrarna gospodarstw indywidualnych nie dostosowana do zmieniających się mechanizmów rynkowych. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wspieranie działań legislacyjnych zmierzających do wprowadzenia stosownych zmian w polskim prawie. 2. Wspieranie przedsiębiorczości uruchamiającej nowe miejsca pracy. 3. Inicjowania i wspieranie działań, których celem jest zaangażowanie kapitału rodzimego i obcego.
3. Infrastruktury technicznej.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uciążliwość tranzytowego ruchu kołowego. 2. Brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dwie drogi ze wzrastającym tranzytowym ruchem pojazdów. 2. Brak odpowiednich środków finansowych. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji odcinków dróg krajowych przebiegających przez teren gminy.

<p>4. Ochrony środowiska</p>	<p>1. Stan zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.</p>	<p>1. Źródła zanieczyszczenia wody rzek: Swędni i Bawół, znajdujące się na terenach gmin Stawiszyn i Ceków Kolonia. 2. Źródła emisji zanieczyszczeń znajdujące się na własnym terenie.</p>	<p>1. Podjęcie inicjatywy nakłonienia samorządów gmin Stawiszyn i Ceków Kolonia do rozwiązania problemu zanieczyszczenia rzek: Swędni i Bawół w ich górnych biegach. 2. Zbudowanie kanalizacji i oczyszczalni ścieków. 3. Przygotowanie nowego składowiska odpadów, przed zamknięciem obecnie czynnego.</p> <p>ZMIANA STUDIUM – 2005 r.</p> <p>Zbudowanie zakładu utylizacji odpadów, o którym mowa w poz. 5.1.6</p>
------------------------------	--	--	--

8. Cele rozwoju gminy.

8.1 Cel nadrzędny.

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

Głównym celem rozwoju przestrzennego gminy jest dalszy zrównoważony rozwój, uwzględniający następujące cele strategiczne:

- 1/ racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- 2/ kształtowanie oczekiwanych warunków życia,

3/ świadome kształtowanie struktury osadniczej.

Cel ten powinien być osiągnięty w wyniku realizowania następujących celów częściowych obejmujących problematykę:

- ochrony walorów środowiska przyrodniczego i ukształtowania lokalnego, ekologicznego systemu obszarów chronionych,
- ochrony wartości środowiska kulturowego,
- ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy,
- tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji,
- poprawy obsługi ludności w zakresie infrastruktury technicznej,
- poprawy obsługi ludności w zakresie infrastruktury społecznej,
- poprawy warunków mieszkaniowych.

Zdefiniowane cele są podstawą wyznaczenia kierunków rozwoju i sposobów ich realizacji.

8.2 Cele częściowe.

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

Tabela 8.2.1

CELE CZĘŚTKOWE	SPOSOBY REALIZACJI	DZIAŁANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
<p>1. Cele społeczne.</p> <p>1.1. Poprawa warunków życia.</p>	<p>1. Zapewnienie możliwości użytkowania wszystkich podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie kolejności i zakresu realizacji kanalizacji ściekowej i przystąpienie do niej, • ustalenie zasad i zakresu dalszej rozbudowy sieci gazowej i przystąpienie do niej. <p>2. Dalsza poprawa dostępności i jakości usług</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wyznaczenie obszarów przewidzianych do skanalizowania systemem grawitacyjno-tłocznym, • Wyznaczenie obszarów do objęcia innym systemem zorganizowanej gospodarki ściekowej,

<p>1.2. Zwiększenie liczby miejsc pracy.</p>	<p>podstawowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wyrównanie do pełnego standardu warunków użytkowych istniejących w Szkołach Podstawowych we wsi Kokanin i Florentyna, • zabezpieczenie lepszych warunków funkcjonalno-użytkowych Filii Biblioteki Gminnej we wsi Tykadłów. • stymulowanie wprowadzenia instytucji lekarza rodzinnego, <p>3. Utrzymanie na zadowalającym poziomie stanu technicznego dróg kołowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie nawierzchni bitumicznej na odcinku Czartki - Tykadłów drogi powiatowej nr 230, • stopniowe ulepszanie nawierzchni jezdni i chodników ulic na terenach zwartej zabudowy i nawierzchni dróg gminnych. <p>1. Stymulowanie rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego. 2. Tworzenie lepszych warunków dla rozwoju funkcji pozarolniczych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wyznaczenie obszarów przewidywanych do zgazyfikowania. • opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych w studium i innych niezbędnych, • uwzględnianie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego równorzędnej zasady lokalizowania oraz przekształcania zabudowy dla funkcji usług podstawowych i innych ogólnodostępnych. <ul style="list-style-type: none"> • dopuszczenie lokalizowania obiektów o funkcjach produkcyjnych i usługowych, pośrednio lub nie związanych z gospodarką rolną na - nie objętych zakazem zabudowy - terenach zabudowy zagrodowej. • dopuszczenie przekształceń zabudowy zagrodowej dla potrzeb podmiotów pozarolniczej działalności gospodarczej. • Uwzględnianie problemu tworzenia nowych miejsc pracy w zasadach zagospodarowania i sposobu użytkowania obszarów funkcjonalnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
--	---	---

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST
STUDIUM

<p>1.3. Zapewnienie terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie dla funkcji: mieszkalnictwa, usług komunalnych, rekreacji i wypoczynku, innych usług i produkcyjnych w tym nie związanych z rolnictwem.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tworzenie zasobów komunalnych gruntów ofertowych przeznaczonych do zagospodarowania dla pozarolniczej działalności. 2. Wykonanie inżynierskiego uzbrojenia terenów ofertowych. 3. Przygotowanie i rozreklamowanie ofert lokalizacyjnych. 4. Kreowanie klimatu dla rozwoju działalności gospodarczej (ulgi podatkowe i preferencyjne kredyty). 	
<p>1.4. Ochrona dóbr kultury.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie wytycznych konserwatorskich dla obszaru gminy. 2. Opracowanie programu ochrony dóbr kultury zawierającego (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) rozwiązania prokomercyjne. 3. Stymulowanie działań remontowych i konserwacyjnych dotyczących obiektów zabytkowych, udzielanie pomocy podejmującym takie działania. 	<ul style="list-style-type: none"> • uwzględnianie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wytycznych konserwatorskich i zadań wynikających z programu ochrony dóbr kultury.
<p>2. Cele gospodarcze. 2.1. Zwiększenie atrakcyjności gminy jako miejsca dla lokalizacji wielu rodzajów inwestycji.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tworzenie zasobów komunalnych gruntów ofertowych przeznaczonych do zagospodarowania dla inwestycji. 2. Wykonanie inżynierskiego uzbrojenia terenów ofertowych. 3. Przygotowanie i rozreklamowanie ofert 	<ul style="list-style-type: none"> • wyznaczenie terenów potencjalnej aktywności gospodarczej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

<p>2.2. Racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego.</p>	<p>lokalizacyjnych.</p> <p>4. Kreowanie klimatu dla rozwoju działalności gospodarczej (ulgi podatkowe i preferencyjne kredyty).</p> <p>1. Ochrona gruntów rolnych o najwyższej i dużej wartości dla rolnictwa.</p> <p>2. Opracowanie granicy rolno-leśnej.</p> <p>3. Zalesienie mało przydatnych rolnictwu gruntów rolnych.</p> <p>4. Stymulowanie sukcesywnego wzmacniania wszelkich ekosystemów ze szczególnym uwzględnieniem wszelkich elementów małej retencji oraz zieleni śródpolnej, łąkowej i przydrożnej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wyznaczenie w studium rolniczych stref produkcyjnych z zakazem lub ograniczeniem zabudowy, • uwzględnianie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic rolno-leśnych.
<p>3. Cele proekologiczne.</p> <p>3.1. Utrzymanie zdolności wszelkich ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrody.</p> <p>3.2. Ochrona układów ekosystemów warunkujących stabilność struktury przestrzennej całego obszaru.</p> <p>3.3. Przywracanie równowagi wszystkim</p>	<p>1. Ochrona dolinek rzeki Swędni i Bawołu oraz dolinek dopływów tych rzek, jako korytarzy przepływu materii przed lokalizacją obiektów budowlanych nie służących podstawowym funkcjom spełnianym przez te elementy środowiska.</p> <p>2. Zachowanie, uzupełnianie i rozbudowa układów zieleni śródpolnej i łąkowej, jako stabilizatorów równowagi agrocenoz.</p> <p>3. Przeciwdziałanie zanieczyszczaniu gruntów, wód i powietrza.</p> <p>4. Stosowanie technologii produkcji i ogrzewania z niskoemisyjnymi emitarami spalin i dymów.</p> <p>5. Ochrona kompleksów leśnych i innych</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wyznaczenie obszarów przewidzianych do skanalizowania systemem grawitacyjno-tłocznym, • wyznaczenie terenów przewidzianych do objęcia innym systemem zorganizowanej gospodarki ściekami. • wyznaczenie obszarów przeznaczonych do zgazyfikowania.

<p>uszkodzonym ekosystemom.</p>	<p>drzewostanów przed presją czynników zewnętrznych.</p> <p>6. Dostosowanie wszelkich nasadzeń do zmienionych warunków siedliskowych i presji czynników zewnętrznych szczególnie istotne w przypadku podjęcia decyzji o zagospodarowaniu terenów dla funkcji zbiornika wodnego „Nędzrzew” i funkcji towarzyszących (rekreacja).</p> <p>7. Objęcie szczególną ochroną skupiska 69 okazałych dębów w przypadku podjęcia decyzji o zagospodarowaniu terenów dla funkcji zbiornika wodnego „Nędzrzew” i funkcji towarzyszących (rekreacja).</p> <p>8. Użytkowanie terenów znajdujących się na obszarze krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Świędri w okolicach Kalisza” z rygorystycznym przestrzeganiem zasad i warunków ustalonych w rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego w.s. ustalenia w.w. krajobrazu (Nr 68 z dnia 22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).</p>	
<p>4. Cele przestrzenne</p> <p>4.1. Rozwój jednostek osadniczych w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.</p> <p>4.2. Kształtowanie estetyki i</p>	<p>1. Ochrona historycznych elementów istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w celu niedopuszczenia do ich zaniku lub deformacji a w konsekwencji do niepożądanych zmian w skali całej struktury.</p> <p>2. Preferowanie zagospodarowywania wolnych</p>	

ładu przestrzennego.	<p>od zabudowy terenów, stanowiących enklawy wśród istniejącej zabudowy.</p> <p>3. Stosowanie zachęt ekonomicznych wobec osób wykonujących remonty kapitalne, modernizacje i inne roboty w budynkach i obiektach budowlanych, uzasadnione ich stanem i statusem.</p> <p>4. Dopuszczenie do lokalizacji i rozwoju nowych funkcji wyłącznie na terenach do tego przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p>	
----------------------	---	--

9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

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

9.1 Obszary ekosystemów

Obszary - oznaczone (na planszy nr 2b) symbolem „E” tworzą:
Tereny kompleksów leśnych i tereny zadrzewień - oznaczone symb. „RL1”

- Tereny lasów ochronnych - oznaczone symb. „RL2”
- Tereny dolesień - oznaczone symb. „RL3”
- Tereny łąk i pastwisk - oznaczone symb. „RZ”

- Tereny wód otwartych - oznaczone symb. „W” i „WP”
- Tereny „korytarza ekologicznego”: doliny rzeki Swędrni i Bawół.
- Tereny „sięgaczy ekologicznych”: dolinki dopływów w.w.

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

9.2 Rolnicze przestrzenie produkcyjne.

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

* Tereny kompleksów uprawowych obejmujących grunty najwyższych klas bonitacyjnych pochodzenia mineralnego i gruntów pochodzenia organicznego, wyłączone z możliwości zabudowy - oznaczone symb. „**RP1**” i „**RZ**”

* Tereny obiektów budowlanych i urządzeń związanych z produkcją rolniczą - oznaczone symb. „**MR1**”, „**MR2**”, „**MRU1**”, „**MRU2**”

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Ochrona użytków rolnych i użytków zielonych przed zmianą ich dotychczasowego rolniczego	1. Stosowanie proekologicznych metod we wszystkich rodzajach produkcji rolniczej w tym: stosowanie biologicznych i technicznych środków ochrony	1. Eksploatacja udokumentowanych złóż surowców naturalnych. 2. Lokalizacja obiektów budowlanych

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST
STUDIUM

<p>użytkowania na nierolniczy.</p> <p>2. Czynna ochrona przed dewastacją gruntów rolnych, zieleni śródpolnej i łąkowej, elementów małej retencji wodnej wraz z otulinami biologicznymi.</p> <p>3. Ochrona przed lokalizacją poza wyznaczonymi terenami budowlanymi obiektów budowlanych nie służących produkcji rolnej oraz z nią nie związanych.</p>	<p>roślin,</p> <p>racjonalne, uwzględniające aspekty ekologiczne, stosowanie chemicznych środków uprawy roślin, racjonalne wykorzystywanie odchodów zwierzęcych i odpadów hodowlanych do nawożenia.</p> <p>2. Tworzenie nowych zalesień na glebach przydatnych dla tego rodzaju użytkowania.</p> <p>3. Uzupełnianie ubytków w istniejącej zieleni śródpolnej i łąkowej, tworzenie nowych zadrzewień i zakrzewień.</p> <p>4. Rozbudowa istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej (deszczownie) ze szczególnym uwzględnieniem retencji wodnej (sztuczne zbiorniki).</p>	<p>niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej i z nią związanych.</p> <p>3. Zachowanie a także: modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych spełniających funkcje nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obszaru.</p> <p>4. Adaptacja istniejących obiektów budowlanych dla funkcji nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obszaru.</p>
---	---	---

9.3 Obszary polifunkcjonalne

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

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zachowanie i porządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania terenu:	1. Budownictwo o niskiej intensywności zabudowy.	1. Przekształcanie zabudowy zagrodowej dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji.

<ol style="list-style-type: none"> 1/ lokalizacja obiektów budowlanych na wolnych od zabudowy enklawach, istniejących w ciągach terenów zagospodarowanych, 2/ adaptacja i modernizacja istniejących obiektów budowlanych dla potrzeb nowych funkcji, 3/ rozbudowa istniejącej i realizacja nowej infrastruktury technicznej. <p>2. Kształtowanie zagospodarowania nowych terenów w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Lokalizowanie obiektów budowlanych w pierwszej kolejności w wolnych od zabudowy enklawach. 3. Stosowanie technologii produkcji i ogrzewania z niskoemisyjnymi emitorami spalin i dymów. 4. Rozwój obiektów o funkcji przetwórstwa rolno-spożywczego. 	<p>2. Lokalizacja uciążliwych obiektów budowlanych, mogących pogorszyć stan środowiska, jednak pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych i technicznych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ redukujących ich uciążliwość do wielkości normatywnych, 2/ redukujących zasięg tych uciążliwości do wielkości nie wykraczających poza granice działki budowlanej.
---	---	--

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

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

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	KIERUNKI DZIAŁAŃ DOPUSZCZALNYCH
<p>Przeznaczenie terenów pod:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ inżynierskie uzbrojenie w zakresie warunkującym zagospodarowanie dla funkcji mieszkalnictwa, 2/ budowę domów mieszkalnych, 3/ budowę domów mieszkalnych z nieuciążliwymi^x usługami wbudowanymi, 4/ budowę domów mieszkalnych i nieuciążliwych^x usług na wspólnej działce. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizacja nieuciążliwych^x usług na działkach wydzielonych o powierzchni łącznej odpowiadającej łącznie max. 25 % ogólnej powierzchni danego obszaru. 2. Lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia obiektywnych warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.

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

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

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

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

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

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

9.6 Obszar dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka.

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

- Tereny dla funkcji: sport, rekreacja i turystyka - oznaczone symb. „SBW”
- Tereny dolesień - oznaczone symb. „RL3”
- Teren zalewu „Nędzrzew” - oznaczony symb. „WP”

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW – JEDNOLITY TEKST
STUDIUM

- Tereny lasów ochronnych - oznaczone symb. „RL3”

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

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

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

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

9.8 Obszary zasobów dóbr kultury.

Obszary - oznaczone na (planszy nr 2b) symb. „UKZ” - tworzą:

- Tereny zabytków architektury.
- Tereny zabytkowych zespołów podworskich.
- Tereny zabytkowych parków.

- Tereny cmentarzy.
- Tereny zabytków archeologii.
- Tereny upamiętnienia ważnych historycznych wydarzeń
- Tereny kapliczek przydrożnych i krzyży

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY	DZIAŁAŃ
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
<p>1. Zachowanie historycznych układów urbanistycznych wsi, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> • istniejącego układu ulic i dróg, • неповtarzalnych elementów urbanistycznych jak: zespoły budynków podworskich, parki i kościoły. <p>2. Zachowanie sylwetek (form) zabytkowej zabudowy podworskiej z parkami chroniąc strefy ochrony konserwatorskiej przed dysharmonizującą zabudową.</p>	<p>1. Opracowanie wytycznych konserwatorskich dla gminy i ustalenie stref ochrony konserwatorskie.</p> <p>2. Opracowanie programu ochrony dóbr kultury zawierającego (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) rozwiązania, prokomercyjne wymagające zaadaptowania obiektu dla nowej funkcji.</p> <p>3. Formalne uznanie parków nie wpisanych do Państwowego Rejestru Zabytków lub do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków za parki wiejskie. Zgodnie z prawem objęcie tych parków szczególną ochroną.</p> <p>3. Stymulowanie działań remontowych i konserwacyjnych dotyczących obiektów zabytkowych, zwłaszcza zagrożonych dekapitalizacją.</p> <p>4. Udzielanie pomocy osobom podejmującym się wykonania remontów, konserwacji i innych niezbędnych robót w staraniach o uzyskanie dodatkowych środków finansowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptacja budynków zabytkowych, zawsze za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla funkcji nowych gwarantujących utrzymanie tych obiektów na właściwym poziomie technicznym.

--	--	--

9.9 Obszary usług komunalnych.

Obszary te (nie wyróżnione na planszach symbolami) tworzą:

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

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

ZMIANA STUDIUM

- Teren zakładu utylizacji odpadów i elektrociepłowni – oznaczony symb. „O/C”

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
<p>Ochrona sanitarna terenów ujęć wody i stacji uzdatniania, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie stosownych badań na okoliczność ustalenia ewentualnych stref ochrony pośredniej, • uzyskanie pozwoleń wodnoprawnych na eksploatację urządzeń wodnych, określających ilości i skład ścieków dopuszczonych do odprowadzenia. <p>1. Ochrona terenów parków i cmentarzy przed lokalizacją obiektów budowlanych o funkcjach nie związanych z podstawową funkcją tych terenów.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczenie gospodarczego użytkowania terenów, w strefach pośrednich ochrony ujęć wody, w przypadku administracyjnego ustanowienia takich stref. • Utworzenie biologicznie aktywnych terenów izolacyjnych wokół składowiska odpadów i oczyszczalni ścieków. <p>ZMIANA STUDIUM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utworzenie biologicznie aktywnych terenów izolacyjnych na terenie zakładu 	<p>Lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.</p>

	<p>utylicacji odpadów</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uprawa roślin o przeznaczeniu przemysłowych. • Zorganizowanie środowiskowego monitoringu w strefach uciążliwego oddziaływania. 	
--	--	--

9.10 Obszary komunikacji drogowej i kolejowej.

Obszary te (nie wyróżnione na planszach symbolami) tworzą:

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	KIERUNKI DZIAŁAŃ PRIORYTETOWYCH
<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptacja i modernizacja istniejącego układu drogowego, dostosowywanie parametrów dróg do zmieniającego się na nich obciążenia ruchem. 2. budowa ścieżki rowerowej na terenie zlikwidowanego toru kolei wąskotorowej Kalisz-Turek, na odcinku od granicy we wsi Niedźwiady do rozjazdu we wsi Borków Stary, a dalej do centrum wsi Russów, wzdłuż istniejącego toru kolei wąskotorowej. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji drogi krajowej na odcinku Kokanin - Kalisz. 2. Dokończenie przebudowy drogi powiatowej nr 230 Wojciechówka - Stanisławów. 3. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji drogi wojewódzkiej na odcinku przebiegającym przez wsie: Szosa Turecka, Wojciechówka, Pólko, Skarszew i Dębe.

9.11 Obszary infrastruktury technicznej.

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

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Ochrona ludzi i dóbr materialnych przed skutkami awarii linii i urządzeń służących do przesyłu nośników energii: <ul style="list-style-type: none"> • rygorystyczne przestrzeganie zakazu lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi, w określonych przepisami szczególnymi, strefach oddziaływania linii przesyłowych i urządzeń, • ograniczenie możliwości przebywania ludzi w strefach oddziaływania linii przesyłowych i urządzeń. 	Systematyczne nadzorowanie (monitoring) eksploatacji urządzeń stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.	Uprawy polowe, ogrodnicze, bez prawa lokalizacji obiektów budowlanych

