

10. Strefy polityki przestrzennej.

10.1 Polityka ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

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

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

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

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

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

10.1.1. Obszar chronionego krajobrazu.

1. Przedmiot.

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

2. Cel.

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

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

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

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

3. Metody.

Uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego istniejących walorów chronionego krajobrazu oraz ustalenie warunków zabudowy i

zagospodarowania stymulujących dalsze wzbogacanie chronionego krajobrazu o inne walory zdefiniowane w wyżej powołanym akcie prawnym.

Rygorystyczne egzekwowanie realizacji ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

10.1.2. Ochrona terenów leśnych i zadrzewień oraz terenów dolesień.

1. Przedmiot.

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

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

3. Tereny proponowanych zalesień.

2. Cel.

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

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

3. Metody.

1. W odniesieniu do ochrony terenów leśnych i proponowanych dolesień (pkt 2.1.):

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

b/ wyznaczenie granic rolno-leśnych dla obszaru gminy,

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

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

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

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

10.1.3. Ochrona wód otwartych.

1. Przedmiot

1. Rzeki Swędrnia i Bawół wraz z dopływami.

2. Mała retencja, którą tworzą stawy w parkach, stawy śródpolne, stawy na terenach zagród i rowy.

2. Cel

1. Ochrona zasobów wód powierzchniowych
2. Poprawa jakości wód powierzchniowych
3. Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym.

3. Metody

1. W odniesieniu do rzeki Swędrni i Bawół wraz z ich dopływami:
 - a/ kontrola użytkowników bezodpływowych zbiorników na ścieki, eliminacja nielegalnych odpływów ściekowych,
 - b/ zbudowanie oczyszczalni ścieków i kanalizacji na terenach zlewni obu rzek,
 - c/ współdziałanie z samorządami gmin: Stawiszyn i Ceków Kolonia w celu wyeliminowania zanieczyszczania w. w. rzek w ich górnym biegu.
2. W odniesieniu do wszystkich komponentów małej retencji:
 - a/ kontrola użytkowników bezodpływowych zbiorników na ścieki, eliminacja nielegalnych odpływów ściekowych,
 - b/ kontrola stanu utrzymania stawów w parkach, śródpolnych, na terenach zagród i rowów - skuteczne karanie sprawców zniszczeń lub zanieczyszczeń.
3. Do czasu rozwiązania problemu odprowadzania ścieków należy zwiększyć wymagania formalnoprawne i techniczne wobec tych podmiotów, które zrzucają najwięcej ścieków, aby:
 - a/ zmniejszyły pobór wody poprzez obiegi zamknięte,
 - b/ stosowały podczyszczanie lub oczyszczanie wytwarzanych ścieków.
4. Ochrona wód na szczeblu lokalnym powinna dokonywać się już na etapie lokalizacji inwestycji. Wszystkie inwestycje, co, do których istnieje podejrzenie, że mogą zanieczyszczać wody, powinny być lokalizowane po uprzednim wykonaniu „Oceny oddziaływania na środowisko” w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. Nr 93, poz. 589). „Oceny oddziaływania” można zażądać także dla inwestycji już istniejącej, jeśli zagraża ona środowisku.

10.1.4. Ochrona wód podziemnych.

1. Przedmiot.

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

ZMIANA STUDIUM – 2005 r.

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

2. Naturalne zbiorniki na 4 rozpoznanych piętrach wodonośnych:

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

2. Cel.

1. Niedopuszczenie do zanieczyszczenia.
2. Racjonalne użytkowanie.

3. Metody.

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

10.1.5. Ochrona gleb.

1. Przedmiot.

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

2. Cel.

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

3. Metody.

1. racjonalne wykorzystanie istniejących, zainwestowanych terenów.
2. Ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne gleb wysokich klas bonitacyjnych i gleb organicznych.
3. ochrona gruntów przed zalaniem
4. Propagowanie proekologicznego użytkowania gleb uwzględniającego w szczególności:
 - a/ wprowadzania krzewów i zadrzewień śródpolnych, nowych i uzupełniających istniejące, uszkodzone,
 - b/ użytkowanie wszelkich komponentów małej retencji zgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem, budowę następnych,
 - c/ przeznaczanie najstabszych gleb pod zalesienie,
 - d/ przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym,
 - e/ stosowanie racjonalnych form usuwania i unieszkodliwiania nieczystości stałych i płynnych

10.1.6. Eksploatacja surowców i rekultywacja gruntów.

1. Przedmiot.

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

2. Cel.

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

3. Metoda.

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

10.1.7. Ochrona środowiska atmosferycznego i ochrona przed hałasem.

1. Przedmiot.

Powietrze atmosferyczne

2. Cel.

Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem.

3. Metody.

1. Wyegzekwowanie od istniejącej we wsi Florentyna Wytwórni Mas Bitumicznych zastosowania technologii ograniczającej emisję pyłów i gazów, do wielkości nie zagrażających środowisku.

2. Promocja stosowania „czystych nośników energii” takich jak olej i gaz do ogrzewania budynków mieszkalnych.

3. Wyznaczenie w. w. „czystych nośników energii” jako jedynek, dopuszczalnych, do ogrzewania i do celów technologicznych w projektowanych zakładach wytwórczych i innych obiektach o funkcjach komercyjnych usługowych.

4. Propagowanie wprowadzania pasów zieleni przydrożnej obniżającej poziom zanieczyszczania pól oraz poziom hałasu na terenach zamieszkałych.

10.1.8. Gospodarka odpadami.

1. Przedmiot.

Odpady pochodzenia bytowego, produkcyjnego, śmieci itp.

2. Cel.

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

3. Metody.

1. Inicjowanie działań kontrolnych dotyczących gospodarowania odpadami niebezpiecznymi.
2. Inicjowanie działalności edukacyjnej, ukierunkowanej na uświadomienie ludności, negatywnych skutków deponowania odpadów w miejscach przypadkowych.
3. Bezwzględne ściganie osób fizycznych i podmiotów gospodarczych łamiących zakaz deponowania odpadów w miejscach przypadkowych tzn. innych niż legalne wysypisko śmieci.
4. Przygotowanie nowego wysypiska śmieci dla potrzeb gminy.

ZMIANA STUDIUM - 2005 R.

Umożliwia zbudowanie zakładu utylizacji odpadów obok czynnego legalnego wysypiska śmieci.

10.1.9. Promocja walorów środowiska przyrodniczego.

1. Promocja skierowana na zewnątrz.

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

1.1. Przedmiot.

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

Przewidywane zagospodarowanie terenów położonych w tej części obszaru chronionego krajobrazu (we wsi Dębe) obejmuje:

- 1/ budowę zbiornika wodnego „Nędzrzew” na rzece Swędrni,
- 2/ zagospodarowanie dla funkcji: sport, rekreacja, turystyka i usługi towarzyszące, terenów położonych przy zbiorniku,
- 3/ zagospodarowanie dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy, terenów położonych przy drodze wojewódzkiej.

1.2. Cel.

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

1.3. Metody.

Szeroko zakrojona reklama.

2. Promocja wewnętrzna.

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

2.1. Przedmiot.

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

2.2. Cele.

1. Reeducacja gminnej społeczności w zakresie ustawowego obowiązku ochrony środowiska przyrodniczego.
2. Przekonanie gminnej społeczności o korzyściach uzyskiwanych w rezultacie racjonalnego użytkowania środowiska.

2.3. Metody.

Wyeksponowanie w programach nauczania szkolnego, umieszczenie w różnych, ogólnodostępnych nośnikach informacji (foldery, i inne) atrakcyjnie zredagowanych informacji:

- 1/ o estetycznych i użytkowych walorach środowiska przyrodniczego i konieczności ich zachowania,
- 2/ o korzyściach i szansach dla pieszej i rowerowej turystyki oraz dla rekreacji.

10.2 Polityka ochrony i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego.

1. Przedmiot.

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

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

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

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

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

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

2. Cele.

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

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

3. Wzbogacanie walorów środowiska życia mieszkańców gminy.

3. Metody.

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

10.3 Polityka kształtowania struktur przestrzennych.

10.3.1 Instrumentalizacja polityki w zakresie ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy.

1. Racjonalne wykorzystanie istniejących terenów budowlanych.

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

2. Ograniczenie zabudowywania terenów znajdujących się poza strefami zabudowy.

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

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

3. Zabudowa i zagospodarowywanie stref zabudowy.

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

10.3.2 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych.

1. Udzielanie pomocy w przygotowaniu terenów pod inwestycje mieszkaniowe poprzez współfinansowanie budowy lub rozbudowy podstawowej infrastruktury technicznej.

2. Wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych najstarszych.

3. Stymulowanie budownictwa mieszkaniowego dla osób o najniższych dochodach.

10.3.3 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy obsługi ludności.

1. Tworzenie szeroko rozumianych warunków dla rozwoju placówek handlu, gastronomii i rzemiosła.
2. zabezpieczenie i przygotowanie terenów dla lokalizacji inwestycji służących lokalnym oraz ponadlokalnym celom publicznym w ramach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

- a/ rozwojem funkcji: sportu, rekreacji, turystyki i usług towarzyszących - w tym budową zbiornika wodnego i zagospodarowaniem obrzeży - we wsi Dębe,
- b/ zagospodarowaniem dla funkcji: usługi, przemysł, składy i bazy terenów położonych przy drodze wojewódzkiej we wsi Dębe.

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

10.4 Polityka rozwoju funkcjonalno - przestrzennego gminy.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.2 Zasady rozwiązywania lokalnych konfliktów.

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

11. Zasady gospodarki przestrzennej.

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

11.1 Tereny zainwestowane.

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

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

11.2 Tereny wymagające przekształceń.

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

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

11.3 Rejony potencjalnych inwestycji.

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

11.3.1 Tereny koncentracji mieszkalnictwa.

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

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

11.3.2 Tereny koncentracji zabudowy o funkcjach usługowych.

Są to tereny, na których:

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

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

Są to tereny, na których:

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

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

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

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

12.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW

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

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

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

- 1/. Na terenach oznaczonych symbolem PSB/EW ustala się lokalizację:
 - a) składów, magazynów i baz,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) zieleni urządzonej izolacyjnej,
 - d) obiektów administracyjnych i socjalnych,
 - e) miejsc postojowych.
- 2/. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - c) zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych.
- 3/. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej z uwzględnieniem indywidualnych zasad zagospodarowania terenów.
- 4/. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu PSB/EW nie powinien być niższy niż 25%.
- 5/. Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m – od poziomu terenu do poziomu okapu. Wskazane zróżnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.
- 6/. Wysokość elektrowni wiatrowych powinna być dostosowana do indywidualnych warunków wiatrowych na podstawie stosownych badań.

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

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

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

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

12.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

12.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.13. Ustalenia dotyczące pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności

gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

12.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

12.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

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

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

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

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwsza zmiana studium nastąpiła w 2005 roku i przyjęta została przez Radę Gminy Żelazków Uchwałą Nr XXXIII/194/05 w dniu 16 września..

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

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

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

2/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),

3/ ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

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

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

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

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

Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

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

ZMIANA STUDIUM 2013 r.

13.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŻELAZKÓW

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

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

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

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

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

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

a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) *Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,*
 - c) *Zabudowy usługowej,*
 - d) *Istniejącej zabudowy zagrodowej,*
 - e) *Zieleni izolacyjnej,*
 - f) *Dróg wewnętrznych.*
- 2/. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:*
- a) *Lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,*
 - b) *stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względu na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.*
- 3/. *W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowanej z uwzględnieniem indywidualnych zasad zagospodarowania terenów.*
- 4/. *Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MN/U nie powinien być niższy niż 30%.*
- 5/. *Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m – od poziomu terenu do poziomu okapu. Wskazane różnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.*

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

- 1/. *W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.*
- 2/. *Ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu, cieków wodnych i stawów.*
- 3/. *Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.*
- 4/. *Ścieki komunalne po podczyszczeniu do wymaganych prawem paramentów należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.*
- 5/. *Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
- 6/. *Projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową.*
- 7/. *Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.*
- 8/. *Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, wiatrowa, geotermalna itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np*

biomasy, drewna itp) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.

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

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

1/. Teren opracowania nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

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

13.5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1/. Istniejący układ dróg gminnych powinien podlegać modernizacji zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi gminy.

2/. Obsługa komunikacyjna terenu MN/U z drogi gminnej oraz poprzez drogi wewnętrzne.

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

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

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

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

6/. Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

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

8/. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nn wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 3,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii nn), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

10/. W poszczególnych terenach, na obszarze całej gminy, dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionymi na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

11/. Na całym obszarze objętym zmianą studium wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej

przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

13.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.14. Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

13.15. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

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

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

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

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona została uchwałą nr VIII/51/99 Rady

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

Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

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

2/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),

3/ ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

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

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

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

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

Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

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

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Żelazków
nr XXXVI/186/13 z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia
zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Żelazków**

Rysunki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- rysunek 2a – Instrumenty Polityki Rozwoju Przestrzennego (skala 1:25000),
- rysunek 2b – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego (skala 1:25000),
- rysunek 2c – Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego (skala 1:25000),
- rysunek 2d – Kwalifikacja Terenów dla Funkcji Nierolniczych (skala 1:25000).

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Żelazków
nr XXXVI/186/13 z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia
zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Żelazków**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym

W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Również w okresie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia zmiany studium nie wpłynęły inne uwagi do tej dokumentacji.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków

Dariusz Wawrzyniak