

	22.12.1991 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Wojewody Kaliskiego Nr 17/91).
4. Cele przestrzenne	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.
4.1. Rozwój jednostek osadniczych w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.	2. Preferowanie zagospodarowywania wolnych od zabudowy terenów, stanowiących enklawy wśród istniejącej zabudowy.
4.2. Kształtowanie estetyki i ładu przestrzennego.	3. Stosowanie zachęt ekonomicznych wobec osób wykonujących remonty kapitalne, modernizacje i inne roboty w budynkach i obiektach budowlanych, uzasadnione ich stanem i statusem.
	4. Dopuszczenie do lokalizacji i rozwoju nowych funkcji wyłącznie na terenach do tego przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9 Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

Rozmieszczenie obszarów i sieci obrazuje plansza nr 2b zatytułowana „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Roz-

mieszczenie 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 Swędmni i Bawół.
- Tereny „sięgaczy ekologicznych”: dolinki dopływów w.w.

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zachowanie istniejących form ochrony dotyczących: 1/ obszaru chronionego krajobrazu, 2/ lasów ochronnych, pozostałych lasów, zieleni śródpolnej i łęgowej, 3/ parków zabytkowych, parków wiejskich, pomników przyrody w parkach i lasach, 4/ łąk i pastwisk.	1. Odbudowa i rewitalizacja małej retencji. 2. Tworzenie wszelkich form małej retencji. 3. Budowa rusztów ekologicznych w drodze permanentnego uzupełniania ubytków oraz tworzenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przy-	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.
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.	drożnych.	
---	-----------	--

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

produkcji rolnej oraz z nią nie związanych.		
---	--	--

9.3 Obszary polifunkcyjne

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/ lokalizacja obiektów budowlanych na wolnych od zabudowy enklawach, istniejących w ciągach terenów zagospodarowanych,	1. Budownictwo o niskiej intensywności zabudowy. 2. Lokalizowanie obiektów budowlanych w pierwszej kolejności w wolnych od zabudowy enklawach. 3. Stosowanie technologii produkcji i ogrzewania z niskoemisyjnymi emitorami spalin i	1. Przekształcanie zabudowy zagrodowej dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji. 2. Lokalizacja uciążliwych obiektów budowlanych, mogących pogorszyć stan środowiska, jednak pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych i technicznych

2/ adaptacja i modernizacja istniejących obiektów budowlanych dla potrzeb nowych funkcji, 3/ rozbudowa istniejącej i realizacja nowej infrastruktury technicznej. 2. Kształtowanie zagospodarowania nowych terenów w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.	4. dymów. Rozwój obiektów o funkcji przetwórstwa rolno-spożywczego.	technicznych: 1/ redukujących ich uciążliwość do wielkości normatywnych, 2/ redukujących zasięg tych uciążliwości do wielkości nie wykraczających poza granice działki budowlanej.
--	--	--

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

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

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	KIERUNKI DZIAŁAŃ DOPUSZCZALNYCH
Przeznaczenie terenów pod: 1/ inżynierskie uzbrojenie w zakresie warunkującym zagospodarowanie dla funkcji mieszkalnictwa, 2/ budowę domów mieszkalnych, 3/ budowę domów mieszkalnych z nieuciążliwymi ^x usługami wbudowanymi, 4/ budowę domów mieszkalnych i nieuciążliwych ^x usług na wspólnej działce.	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 lasów ochronnych - oznaczone symb. „RL3”
- Tereny dolesień - oznaczone symb. „RL3”
- Teren zalewu „Nędzrzew” - oznaczony symb. „WP”

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH
1. Zagospodarowanie terenów, z wyjątkiem leśnych, dla: 1/ budowy zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej i rekreacyjnej na rzece Swędrni, 2/ lokalizacji ogólnodostępnych obiektów budowlanych i urządzeń o funkcji: sport, rekreacja i wypoczynek, 3/ lokalizacji obiektów budowlanych o funkcjach usługowych towarzyszących, nie kolidujących z funkcją podstawową. 2. Gospodarka na terenach leśnych uwzględniająca w większym zakresie - z ograniczeniami stanowiącymi przepisami szczególnymi - funkcję rekreacji.	Zagospodarowanie terenu dla ogólnodostępnych obiektów i urządzeń o funkcji: sport i rekreacja.	Lokalizacja zabudowy letniskowej na działkach zlokalizowanych poza terenami o symb. „SBW”

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

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRES DZIAŁAŃ DOPUSZCZALNYCH
-----------------------------	-------------------------------

Przeznaczenie terenów pod zagospodarowanie dla funkcji: 1/ sportowych, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych, 2/ rekreacyjnych, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych.	Lokalizacja obiektów kubaturowych warunkujących właściwe zagospodarowanie terenu dla określonej funkcji i proekologiczne jego użytkowanie. Niezbędne, jednokondygnacyjne, obiekty kubaturowe należy zlokalizować na obrzeżach obszaru
--	---

9.8 Obszary zasobów dóbr kultury.

- Obszary - oznaczone na (planszy 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
1. Zachowanie historycznych układów urbanistycznych wsi, w szczególności: • istniejącego układu ulic i dróg, • niepowtarzalnych elementów urbanistycznych jak: zespoły budynków podworskich, parki i kościoły. 2. Zachowanie sylwetek (form) zabytkowej zabudowy podworskiej z parkami chroniąc strefy ochrony konserwatorskiej przed dysharmonizującą zabudową.	1. Opracowanie wytycznych konserwatorskich dla gminy i ustalenie stref ochrony konserwatorskie. 2. Opracowanie programu ochrony dóbr kultury zawierającego (za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) rozwiązania, prokomercyjne wymagające zaadaptowania obiektu dla nowej funkcji. 3. Formalne uznanie parków nie wpisanych do Państwowego Rejestru Zabytków	• Adaptacja budynków zabytkowych, zawsze za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla funkcji nowych gwarantujących utrzymanie tych obiektów na właściwym poziomie technicznym.

	<p>ków 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>	
--	--	--

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 – 2005 R.

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

PODSTAWOWE KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZAKRESY DZIAŁAŃ	
	PRIORYTETOWYCH	DOPUSZCZALNYCH

<p>1. 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 – 2005 R.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utworzenie biologicznie aktywnych terenów izolacyjnych na terenie zakładu utylizacji odpadów • Uprawa roślin o przeznaczeniu przemysłowych. • Zorganizowanie środowiskowego monitoringu w strefach uciążliwego oddziaływania. 	<p>Lokalizacja obiektów budowlanych o funkcjach uzupełniających, potrzebnych do stworzenia warunków dla prawidłowego rozwoju funkcji podstawowej.</p>
--	--	---

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, dostosowanie 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 4580P Wojciechówka - Stanisławów. 3. Podjęcie inicjatywy w celu wykonania modernizacji drogi wojewódzkiej na odcinku przebiegającym przez wsie: Szosa Turecka, Wojciechówka, Pólko, Skarszew i Dęba.
---	--

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

<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Systematyczne nadzorowanie (monitoring) eksploatacji urządzeń stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.</p>	<p>Uprawy polowe, ogrodnicze, bez prawa lokalizacji obiektów budowlanych</p>
--	---	--

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,
- sięgające ekologiczne.

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

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

10.1.1. Obszar chronionego krajobrazu.

1. Przedmiot.

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

2. Cel.

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

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

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

- 1/ zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących zanieczyścić system wód powierzchniowych i głębszych 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 niezmiennym 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 istnie-

jących 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 Dęba 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 podnoszenie 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 zagrod 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 zanieczyszczenia 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 zagrod 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/ zmniejszały pobór wody poprzez obiegi zamknięte,
- b/ stosowały podczyszczanie lub oczyszczanie wytwarzanych ścieków.

4. Ochrona wód na szczeblu lokalnym powinna dokonywać się już na etapie 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, Rusów, Złotniki Wielkie i Żelazków.

ZMIANA STUDIUM – 2005 r.

Wprowadza obowiązek zbudowania, na terenie zakładu utylizacji odpadów i elektrociepłowni na biomasę, własnego ujęcia wody (studni wierconej)

dla celów pitnych i technologicznych.

2. Naturalne zbiorniki na 4 rozpoznanych piętrach wodonośnych:

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

2. Cel.

1. Niedopuszczenie do zanieczyszczenia.
2. Racjonalne użytkowanie.

3. Metody.

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

- c/ przeznaczanie najłabszych gleb pod zalesienie,
 d/ przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym,
 e/ stosowanie racjonalnych form usuwania i unieszkodliwiania nieczystości stałych i płynnych

10.1.6. Eksploatacja surowców i rekultywacja gruntów.

1. Przedmiot.
 1. Potencjalne złoża surowców ilastych na terenie wsi Borków Stary i Czartki.
 2. Potencjalne złoża kruszyw naturalnych na terenie wsi Dębe.
2. Cel.
 Użytkowanie lokalnych zasobów naturalnych materiałów budowlanych i surowców do produkcji tych materiałów.
3. Metoda.
 Wykonanie stosownych badań w celu ewentualnego potwierdzenia istnienia złóż, o których mowa w pkt. 1 i 2.

10.1.7. Ochrona środowiska atmosferycznego i ochrona przed hałasem.

1. Przedmiot.
 Powietrze atmosferyczne
2. Cel.
 Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem.
3. Metody.
 1. Wyegzekwowanie od istniejącej we wsi Florentyna Wytwórni Mas Bitumicznych zastosowania technologii ograniczającej emisję pyłów i gazów, do wielkości nie zagrażających środowisku.
 2. Promocja stosowania „czystych nośników energii” takich jak olej i gaz do ogrzewania budynków mieszkalnych.
 3. Wyznaczenie w w. „czystych nośników energii” jako jedynych, dopuszczalnych, do ogrzewania i do celów technologicznych w projektowanych zakładach wytwórczych i innych obiektach o funkcjach komercyjnych usługowych.
 4. Propagowanie wprowadzania pasów zieleni przydrożnej obniżającej poziom zanieczyszczenia 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. Reedukacja gminnej społeczności w zakresie ustawowego obowiązku ochrony środowiska przyrodniczego.
2. Przekonanie gminnej społeczności o korzyściach uzyskiwanych w rezultacie racjonalnego użytkowania środowiska.

2.3. Metody.

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

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

10.2 Polityka ochrony i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego.

1. Przedmiot.

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

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

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

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

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

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

2. Cele.

1. Zachowanie, należyte utrzymanie i użytkowanie by stanowiły trwały element rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.
2. Udostępnianie dla celów naukowych, dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki.
3. Wzbogacanie walorów środowiska życia mieszkańców gminy.

3. Metody.

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

10.3 Polityka kształtowania struktur przestrzennych.

10.3.1 Instrumentalizacja polityki w zakresie ograniczania tendencji do rozpraszania zabudowy.

1. Racjonalne wykorzystanie istniejących terenów budowlanych.

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

2. Ograniczenie zabudowywania terenów znajdujących się poza strefami zabudowy.

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

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

3. Zabudowa i zagospodarowywanie stref zabudowy.

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

10.3.2 Instrumentalizacja polityki w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych.

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

spodarowania 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 - krajozawodowych.

Dla realizacji obiektów budowlanych (mieszkalnych i usługowych) po 1999 roku, wobec przewidywanej i dopuszczalnej małej skali realizacji, wystarczającą procedurą formalno-prawną ustalania 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 za-inwestowane, wymagające przekształceń i rejonów 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 społeczno-nej we wsiach: Borków Stary, Dębe, Skarszew i Złotniki Wielkie. Dokonane już przekształcenia należy kontynuować w celu osiągnięcia lepszego, od dotychczasowego, wykorzystania terenów, obiektów budowlanych i urządzeń.

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

11.3 Rejony potencjalnych inwestycji.

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

11.3.1 Tereny koncentracji mieszkalnictwa.

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

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

11.3.2 Tereny koncentracji zabudowy o funkcjach usługowych.

Są to tereny, na których:

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

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

Są to tereny, na których:

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 wewnątrzdziałkowej 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.

ZMIANA – 2009 r. (KOKANIN działka nr ewid. 166/1)

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

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

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

12.2 Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących 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 parametrów należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

5/ Nakazuje się wyposażenie placów postojowych i składowych w instalacje i urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych do gruntu.

6/ Ścieki opadowe i roztopowe z terenów wymienionych powyżej, po podczyszczeniu w separatorach należy odprowadzać kanalizacją do rowu po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego.

7/ Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.

8/ Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii - energia słoneczna, 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 nor-

matywnych 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 leśne.

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 NrXXXIII/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 środo-

wisko (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. (Biernatka dz. nr ewid. 31/6)

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

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

- 1/. Na terenie miejscowości Biernatki w obrębie geodezyjnym Florentyna wprowadza się tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług.
- 2/. Nowe tereny obejmują działkę nr 31/6 o powierzchni 3,03 ha.
- 3/. Nowe tereny oznacza się symbolem MN/U.

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

- 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 publicznych dojazdowych.
- 2/. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:

- a) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze 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 zróżnicowanie wysokości zabudowy w dostosowaniu do indywidualnych zasad zagospodarowania terenu.

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

- 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.
- 3/ Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
- 4/ Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.
- 5/ Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącym systemem gminnym.
- 6/ Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 7/ Do czasu wystąpienia możliwości podłączenia do komunalnych urządzeń, ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
- 8/ Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z wiejskiej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 9/ Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nn wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 3,0 m (od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii nn), w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
- 10/ Rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcami tych sieci.
- 11/ W poszczególnych terenach, na obszarze całej gminy, dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionymi na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

13.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania 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 Szeffostwa 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 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 Że-

lazków 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.

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

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

Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

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

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

14 UWARUNKOWANIA

14.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

1. W Studium, na planszy nr 2b „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, teren związany ze zmianą Studium (działki o nr ewid. 58/10 i 58/11) znajduje się na obsza-

rze określonym jako „Obszary funkcjonalne”, oznaczonym symbolem „MRU – obszary polifunkcjonalne”.

- 2) W tekście Studium w pkt „9.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Obszary polifunkcjonalne” znajdują się między innymi następujące ustalenia:
 - 1) w „Priorytetowych zakresach działań - budownictwo o niskiej intensywności zabudowy”;
 - 2) w „Dopuszczalnych zakresach działań - przekształcanie zabudowy zagrodowej dla potrzeb nowych, nierolniczych funkcji”.
- 3) Na terenie znajdują się: nieczynne szklarnie w złym stanie technicznym, budynki techniczne i gospodarcze, użytkowany budynek mieszkalny i niedokończona budowa innego budynku.
- 4) W południowo-wschodniej inii granicznej terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z nasłupową stacją transformatorową usytuowaną na terenie.
- 5) Teren posiada przyłącza: elektroenergetyczne, wodne, gazowe, telefoniczne a w pasie ulicy Botanicznej (Miasto Kalisz), z którą teren graniczy, znajdują się: kanalizacja deszczowa i kanalizacja sanitarna.

14.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna – obszar obejmujący teren związany ze zmianą Studium, ograniczony ul. Warszawską, Botaniczną i Skarszewską:
 - 1) jakość gleb:
 - a) gleby słabe, zaliczone do kompleksu: 6BW ps:pl przydatności rolniczej, żytiego, słabego i 7Bw ps:pl przydatności rolniczej, żytiego, najsłabszego,
 - b) gleby kompleksu 5D pgm:pl przydatności rolniczej, żytiego, dobrego,
 - c) na terenie związanym ze zmianą Studium występują gleby klas: RIVb o pow. 0,0800 ha, RV o pow. 1,8856 ha, RVI o pow. 0,0066 ha, BRV o pow. 0,7578 ha;
 - 2) agroklimat – bardzo korzystne warunki klimatyczne, poprawne stosunki termiczno – wilgotnościowe, bardzo dobre warunki solarne w ciągu całego roku (korzystna ekspozycja), mała częstotliwość występowania mgieł i dobre przewietrzanie, strefa

- wplywu wiatrów z sektora zachodniego;
- 3) warunki wodne - teren związany ze zmianą Studium jest pozbawiony wód powierzchniowych, położony w zlewni rzeki Swędmni, ulicą Botaniczną przebiega dział wodny IV rzędu, wody gruntowe występują poniżej 2 m;
 - 4) rzeźba terenu – obszar i teren na nim leżący jest płaski, nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.
 2. Ochrona Środowiska i przyrody:
 - 1) teren związany ze zmianą Studium był w 72% produkcyjny rolniczo, aktualnie nie jest, nieczynne są szklarnie, budynki techniczne, gospodarcze i budowle, w 28% sklasyfikowany jest jako użytek rolny zabudowany.
 - 2) teren jest zaniedbany, występuje tu roślinność ruderalna oraz pojedyncze drzewa (świerk, wierzba płacząca). Po drugiej stronie ulicy Botanicznej, z którą teren graniczy, rośnie dąb i kasztany.
 - 3) na terenie nie ma chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, są natomiast obecne drobne ssaki, płazy, ptaki i owady
 3. Ochrona krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren jest położony poza obszarem chronionego krajobrazu;
 - 2) teren jest położony na obszarze w dużej części zurbanizowanym i zabudowanym, posiada średnie walory krajobrazowe;
 - 3) na terenie nie występują obszary i obiekty kultury;
 - 4) teren nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

14.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

1. Na terenie związanym ze zmianą Studium znajdują się nieczynne szklarnie a w jego bezpośrednim sąsiedztwie nieczynne szklarnie, często w złym stanie technicznym i niezabudowane grunty rolnicze.
2. Na obszarze, na którym znajduje się teren związany ze zmianą Studium, na działkach położonych w odległości:
 - 1) od ok. 60 m - w kierunku południowo-wschodnim (ul. Botaniczna i Warszawska);
 - 2) od ok. 50 m – w kierunku zachodnim (ul. Botaniczna i Skarszewska); istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym;
 - 3) od ok. 200 m – w kierunku północno-zachodnim (ul. Skarszewska) istnieje nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

14.6 Zagrożenie bezpieczeństwem ludności i jej mienia.

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

14.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

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

14.8 Stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

14.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

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

14.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

14.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

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

14.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

14.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

14.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

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

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

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

1. Teren oznaczony symbolem MN, zwany dalej terenem, przeznacza się dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) drogi dojazdowej.
2. Na terenie ustala się następujące zakazy:
 - 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względu na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.
3. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej położonej na terenie nie powinien być niższy niż 30%.
4. Ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
5. Ustala się maksymalne i minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - 1) działki o powierzchni nie mniejszej niż 570 m²,
 - 2) działki o powierzchni nie większej niż 1000 m².
6. Ustala się maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) nie niższy niż 0,5 i nie wyższy niż 0,6 – na działkach budowlanych o powierzchni do 800 m²;
- 2) nie niższy niż 0,4 i nie wyższy niż 0,45 – na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 800 m².
7. Wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 10 m – licząc od poziomu terenu do poziomu kalenicy.

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

1. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
2. Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.
3. Ścieki będące wodami zużyтыми na cele bytowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
4. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów położonych na działkach budowlanych oraz ich oczyszczanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.
6. Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, wiatrowa, geotermalna itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
7. Ustala się obowiązek segregowania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywóz w sposób zorganizowany do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z ustawą o odpadach.
8. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla rodzaju terenu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
9. Ustala się nakaz usunięcia próchniczej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków.
10. Ustala się nakaz zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego w efekcie wykonywania robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków.
11. Na działkach budowlanych usytuowanych przy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m, zmierzonej od rzutu poziomego skrajnego przewodu tej linii.

15.4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i 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.

15.5 Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Obsługa komunikacyjna terenu MN z istniejącej ulicy Botanicznej poprzez drogę dojazdową połączoną z tą ulicą w miejscu istniejącego skrzyżowania z ulicą Olszową.
2. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.
3. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.
4. Projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy przyłączyć do istniejących kolektorów przesyłowych i sieci, a w szczególności:
 - 1) wodociąg;
 - 2) kanalizację sanitarną;
 - 3) kanalizację deszczową;
 - 2) linię elektroenergetyczną;
 - 3) gazociąg;

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

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

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

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

15.8 Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania 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.

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

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

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

15.10 Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

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

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

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

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

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

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

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

15.14 Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

15.15 Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref

ochronnych

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

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

Przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie generuje potrzeby ustalenia innych obszarów problemowych.

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

1. Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku została zmieniona:
 - 1) Uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;
 - 2) Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;
 - 3) Uchwałą Nr XXXVII/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;
2. Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nr XXIV/130/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 lipca 2012 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zmienionego uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zmienionego uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”
3. Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:
 - 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647z późn. zm);
 - 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
 - 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).
4. Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do Uchwały nr XXIV/130/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 27 lipca 2012 roku. Zakres zmiany studium opisano w wiadomieniu, ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu w zdaniu: „Zmiana Studium wiąże się z terenem położonym w miejscowości Wojciechówka oznaczonym w ewidencji gruntów Nr 58/10 i 58/11, po byłym rolniczym go-

spodarstwie ogrodniczym, o łącznej powierzchni 2,73 ha, dla którego nowym przeznaczeniem będzie mieszkalnictwo jednorodzinne”.

5. Niniejsza zmiana Studium uwzględnia „Wniosek o realizację zadania publicznego w trybie inicjatywy lokalnej” Firmy Budowlanej „Marek Antczak” oraz wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych.
6. **Ustalenia zmiany Studium (rozdział 14 i 15) i ustalenia zawarte w rozdziałach od 1 do 13 Studium, stanowią tekst jednolity. Graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany naniesiono na planszach wyszczególnionych w rozdziale 3 pkt 2**

ZMIANA STUDIUM 2013 r. - (Wojciechówka, działka nr ewid. 55/5)

16 UWARUNKOWANIA

16.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

1. W Studium, na planszy nr 2a „Instrumenty polityki rozwoju przestrzennego” nr 2b „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, teren związany ze zmianą Studium (działka o nr ewid. 55/5) znajduje się na obszarze określonym jako „Tereny upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych”. W bliskim sąsiedztwie, po stronie południowej, znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a po wschodniej i zachodniej stronie „Obszary funkcjonalne”, oznaczonym symbolem „MRU – obszary polifunkcjonalne”.
2. W stanie istniejącym teren jest użytkowany w sposób rolniczy.
3. W odległości ok. 100 m od wschodniej granicy terenu, istnieją: gazociąg, wodociąg, linia telekomunikacyjna i elektroenergetyczna n. n.

16.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna – obszar obejmujący teren związany ze zmianą Studium, ograniczony ul. Warszawską, Botaniczną i Skarszewską:
 - 1) jakość gleb:
 - a) gleby słabe, zaliczone do kompleksu: 6BW ps:pl przydatności rolniczej, żytńiego, słabego,
 - b) na terenie związanym ze zmianą Studium występują: sad klasy S-RIVb o powierzchni 0,0417 ha i grunty orne klasy RV o powierzchni 0,8525 ha;
 - 2) agroklimat – bardzo korzystne warunki klimatyczne, poprawne stosunki termiczno

– wilgotnościowe, bardzo dobre warunki solarne w ciągu całego roku (korzystna ekspozycja), mała częstotliwość występowania mgieł i dobre przewietrzanie, strefa wpływu wiatrów z sektora zachodniego;

- 3) warunki wodne - teren związany ze zmianą Studium jest pozbawiony wód powierzchniowych, położony w zlewni rzeki Swędni, ulicą Botaniczną (istniejąca w odległości ok. 270 m od terenu) w kierunku południowo-zachodnim) przebiega dział wodny IV rzędu, wody gruntowe występują poniżej 2 m;
- 4) rzeźba terenu – obszar i teren na nim leżący jest płaski, nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.
2. Ochrona Środowiska i przyrody:
 - 1) teren związany ze zmianą Studium jest produkcyjny rolniczo, w 95,4% sklasyfikowany jako grunty orne RV, w pozostałych 4,6% sady S-RIVb;
 - 2) na terenie nie ma chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, są natomiast obecne drobne ssaki, ptazy, ptaki i owady.
3. Ochrona krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren jest położony poza obszarem chronionego krajobrazu;
 - 2) teren jest położony na obszarze w dużej części zurbanizowanym i zabudowanym, posiada średnie walory krajobrazowe;
 - 3) na terenie nie występują obszary i obiekty kultury;
 - 4) teren nie jest położony w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych.

16.4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

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

16.6 Zagrożenie bezpieczeństwem ludności i jej mienia.

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

16.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

1. Właściciel terenu związanego ze zmianą Studium zawarł z Gminą Żelazków „Umowę

o wykonanie inicjatywy lokalnej”.

2. Umowa zobowiązuje obie strony (wnioskodawców i Gminę) do realizacji zadania publicznego realizowanego w ramach inicjatywy lokalnej, tj. sporządzenia:
 - 1) projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków;
 - 2) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 55/5 w celu wydzielenia ok. 8 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
3. Koszty realizacji inicjatywy lokalnej obejmującej opracowanie projektów zmiany studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponoszą Wnioskodawcy, koszty realizacji osiedla ponoszą Wnioskodawcy lub grupa nabywców działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

16.8 Stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

16.9 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

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

16.10 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

16.11 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

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

16.12 Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

odpadów i gospodarka zgodna z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

16.14 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

16.15 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

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

1. Ustala się teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnością nieuciążliwych usług w miejscowości Wojciechówka, w jednostce ewidencyjnej 300711_2-Zelazków, obręb geodezyjnym 0021 Wojciechówka,.
2. Teren obejmuje działkę o nr ewid. 55/5 o powierzchni 0,8942 ha.
3. Teren oznacza się symbolem MN.
4. Nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej są usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w budynku wolno stojącym, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej polegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m. in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego - np. kancelaria adwokacka, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych.

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

1. Teren oznaczony symbolem MN/U, zwany dalej terenem, przeznacza się dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnością nieuciążliwych usług;
 - 2) drogi dojazdowej.
2. Na terenie ustala się następujące zakazy:
 - 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodujących prze-

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

- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względu na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.
3. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej położonej na terenie nie powinien być niższy niż 30%.
4. Ustala się nie mniejszą niż 21 m szerokość frontu działki budowlanej
5. Ustala się powierzchnie działek budowlanych:
 - 1) minimalna o powierzchni 745 m²;
 - 2) maksymalna o powierzchni 950 m².
6. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) minimalny 0,36;
 - 2) maksymalny 0,53.
7. Ustala się 2 kondygnacje dla budynków mieszkalnych i nie przekraczającą wysokość 9 m oraz 1 kondygnację dla budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych – licząc wysokość od poziomu terenu do poziomu kalenicy.

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

1. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
2. Ścieki będące wodami zużyтыми na cele bytowe należy odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych, szczelnych, zbiorników.
3. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów położonych na działkach budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Wody opadowe i roztopowe z dachów należy rozprowadzać po terenie własnym działki.
5. Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej „niskiej emisji” oraz wykorzystujących energię odnawialną niepowodującą zwiększonej emisji zanieczyszczeń.
6. Ustala się obowiązek magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i gospodarowania nimi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
7. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla rodzaju terenu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
8. Ustala się nakaz usunięcia próchniczej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Żelazków.
9. Ustala się nakaz zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego w efekcie wykonywania robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Żelazków.

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

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

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

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

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

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

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

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

17.8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzen-

nego 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.13 Ustalenia dotyczące pomników zglądy 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 zglądy.

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

17.14 Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

17.15 Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

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

Przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie generuje potrzeby ustalenia innych obszarów problemowych.

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

1. Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków” zatwierdzona uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku została zmieniona:
 - 1) Uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku;
 - 2) Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku;
 - 3) Uchwałą Nr XXXVI/186/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2013 roku;
 - 4) Uchwałą Nr XL/213/13 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 lipca 2013 roku.
2. Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie Uchwały nr XXXII/162/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, uchwalonego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zmienionego uchwałą Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”, zmienionego uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 li-

- stopada 2009 roku w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”.
3. Aktualne przepisy dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:
- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity, zm. poz. 951);
 - 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DZ.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
 - 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).
4. Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do Uchwały nr XXXII/162/12 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 2012 roku . Zakres zmiany studium opisano w zawiadomieniu, ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu w zdaniu: **„Zmiana Studium wiąże się z terenem położonym w miejscowości Wojciechówka oznaczonym w ewidencji gruntów Nr 55/5 (jednostka ewidencyjna 300711_2-Żelazków, obręb geodezyjny 0021 Wojciechówka), o powierzchni 0,8942 ha, dla którego nowym przeznaczeniem będzie mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczalnością nieuciążliwych usług”.**
5. Niniejsza zmiana Studium uwzględnia „Wniosek o realizację zadania publicznego w trybie inicjatywy lokalnej” właściciela działki o nr ew9id. 55/5 oraz wnioski składane w ramach przeprowadzonej procedury zmiany studium. Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzona zmiana stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych.
6. **Ustalenia zmiany Studium (rozdział 16 i 17) i ustalenia zawarte w rozdziałach od 1 do 15 Studium, stanowią tekst jednolity. Graficzne oznaczenia wprowadzonej zmiany naniesiono na planszach wyszczególnionych w rozdziale 3 pkt 2**

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak