

## **WÓJT GMINY SIEROSZEWICE**

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Sieroszewice  
z dnia ..... roku**

### **IV ZMIANA**

#### **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEROSZEWICE**

#### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



Sieroszewice 2017 rok

Wykonawcy:

**1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM**

(Uchwała nr XVI/100/2000 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 16 maja 2000 roku)

w składzie:

mgr Magdalena Kędzia - nr upr. 1449/94  
mgr Maria Mikołajczyk  
mgr Jan Kłysz  
tech. bud. Helena Bruź

**2. ZESPÓŁ AUTORSKI I ZMIANY STUDIUM**

(Uchwała nr XXXII/218/06 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 28 czerwca 2006 r.)

w składzie:

mgr Adam Derc - czł. ZOIU Z-169  
mgr inż. arch. Jerzy Zalewski - czł. ZOIU Z-185

**3. ZESPÓŁ AUTORSKI II ZMIANY STUDIUM**

(Uchwała nr XXIX/177/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 29 września 2009 r.)

w składzie:

mgr inż. arch. Regina Skiba – nr upr. 184/87 czł. ZOIU Z-16  
mgr inż. arch. Joanna Skiba  
mgr Jadwiga Koryńska

**4. ZESPÓŁ AUTORSKI III ZMIANY STUDIUM**

(Uchwała nr X/92/2011 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 30 listopada 2011 r.)

w składzie:

mgr inż. arch. Maria Jastrzębska – nr upr. 180/87 czł. ZOIU Z- 100  
mgr inż. arch. Agnieszka Orzeszyna – czł. ZOIU Z-389  
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska  
tech. bud. Maria Boślak

**5. ZESPÓŁ AUTORSKI IV ZMIANY STUDIUM 2017 r.**

(Uchwała .....Rady Gminy Sieroszewice z dnia ..... ).

w składzie:

mgr inż. arch. Danuta Wysocka – Stachowiak nr upr. 183/87  
mgr Jadwiga Koryńska – projektant  
mgr inż. Marta Koryńska – asystent  
mgr inż. Beata Kozłowska - asystent  
mgr inż. arch. Tymon Stachowiak – asystent

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b>	<b>Str.</b>
1.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:	77
1.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:	80
1.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	86
1.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	87
1.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	87
1.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	88
1.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	89
1.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	89
1.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	89
1.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	89
1.11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	89
1.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	90
1.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	90
1.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	90
1.15.	Obszary zdegradowane	90
1.16.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	90
1.17.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	90
1.18.	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	90
<b>2.</b>	<b>UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM</b>	<b>91</b>

## 1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM NINIEJSZĄ ZMIANĄ STUDIUM

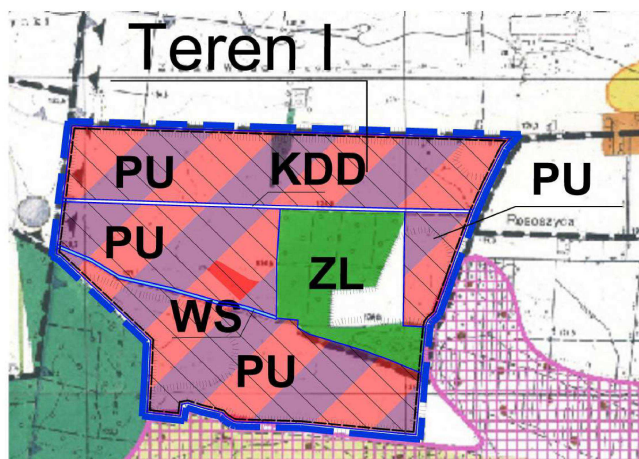
### 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych niniejszą zmianą studium, po uwzględnieniu bilansu terenów, przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice - Kierunki zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 2 do uchwały).

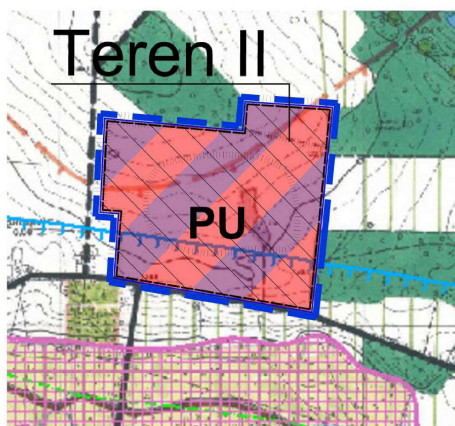
W przedmiotowej zmianie studium wprowadzono następujące tereny:

**Teren I.** Położony w miejscowości **Sieroszewice** i **Rososzycy**, przeznaczony pod:

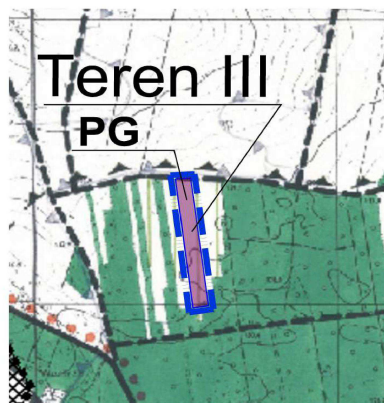
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku studium symbolem **PU**,
- teren lasu oznaczony na rysunku studium symbolem **ZL**,
- wody powierzchniowe oznaczone na rysunku studium symbolem **WS**,
- drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku studium symbolem **KDD**.



**Teren II.** Położony w miejscowości **Bilczew**, przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku studium symbolem **PU**.

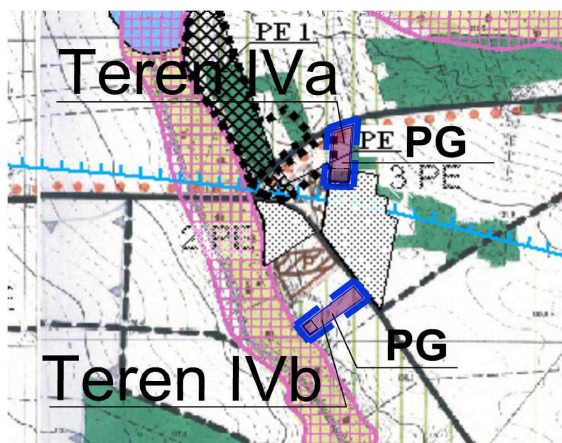


**Teren III.** Położony w miejscowości **Sieroszewice**, przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

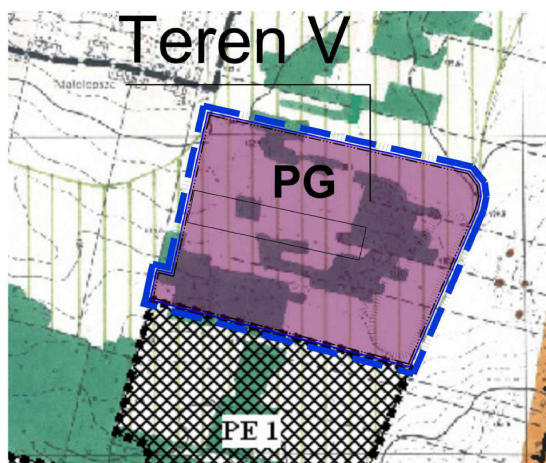


**Teren IV.**

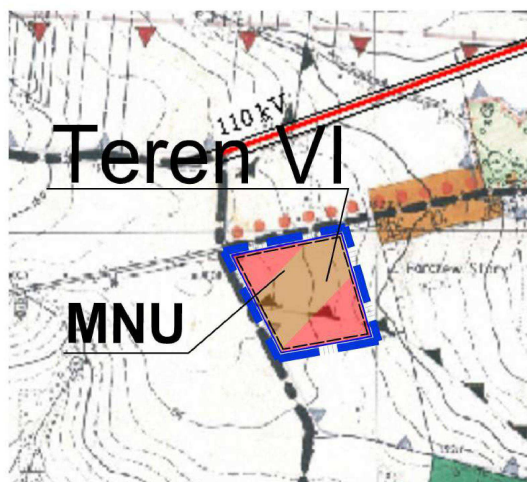
- a. Położony w miejscowości **Ołobok** – przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.
- b. Położony w miejscowości **Ołobok** – przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.



**Teren V.** Położony w miejscowości **Strzyżew** – przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.



**Teren VI.** Położony w miejscowości **Parczew** – przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, oznaczony na rysunku studium symbolem **MNU**.



Zarząd Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę Nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia audytu krajobrazowego. Dokument ten jest w trakcie opracowywania. Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

#### **Bilans terenów przeznaczonych pod budowę.**

Z przeprowadzonych w uwarunkowaniach analiz, prognozy demograficznej oraz możliwości finansowych gminy Sieroszewice, wynikają poniższe wnioski.

#### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.**

Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 59,06 ha powierzchni i na nowe tereny usługowe z wyszczególnieniem usług komercyjnych ok. 2 ha oraz publicznych ok. 1,4 ha.

Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w związku z „rozgęszczeniem” i poprawą warunków mieszkaniowych mieszkańców gminy, wynosi ok. 90 391,00 m<sup>2</sup>.

Przyjmując według obliczeń średnią powierzchnię budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie 148 m<sup>2</sup>, stanowi to zapotrzebowanie na ok. 611 budynków.

W obecnej zmianie studium wyznaczono teren pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami, oznaczony jako teren nr VI, o wielkości ok. 7 0662 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 11 % zapotrzebowania, czyli może powstać ok. 67 domów na działkach o średniej wielkości ok. 1350 m<sup>2</sup> każda.

Przewiduje się zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy usługowej w wysokości ok. 6 396,00 m<sup>2</sup>.

Przyjmując, że 50% powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej jako MNU na terenie nr VI zostanie przeznaczony pod usługi, to powstaną one o powierzchni użytkowej 3035 m<sup>2</sup>, co stanowi 47 % zapotrzebowania.

#### **Zabudowa przemysłowa.**

Duże zapotrzebowanie na tereny produkcyjne, składy, magazyny i usługi wynika z przyjętej przez władze gminy polityki mającej na celu poprawę warunków do rozwoju gospodarczego gminy poprzez pozyskanie chętnych do inwestowania na tym terenie przedsiębiorców i stworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców.

Z tego powodu w Studium wyznacza się nowe tereny inwestycyjne pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, elektrownie słoneczne (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) i usług, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **PU**, zlokalizowane w Bilczewie (38,8 ha) oraz w Sieroszewicach (79 ha). Razem 117,8 ha.

Dla terenów zabudowy przemysłowej (produkcyjnej) ustalono zapotrzebowanie na ok. 1 921 780,00 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej, a więc zapotrzebowanie na powierzchnię terenu inwestycyjnego wynosi ok. 260 ha.

W obecnej zmianie studium wyznaczono tereny pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczone jako teren nr II o wielkości ok. 38,8 ha i teren nr I o wielkości ok. 79 ha, razem 117,8 ha, co stanowi ok. 45 % zapotrzebowania.

W związku z powyższym, aby spełnione zostało zapotrzebowanie na tereny wymienione wyżej zgodnie z tendencjami budowlanymi oraz zgodnie z obowiązującym studium i proponowaną jego zmianą, należy w sporządzanych w przyszłości planach wyznaczyć więcej terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Aktualizację bilansu terenów należy sporządzić przy kolejnej zmianie studium w granicach administracyjnych gminy, w celu kolejnej weryfikacji tempa inwestowania na terenie gminy.

## **1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d.**

W niniejszej zmianie studium ustala się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania następujących terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowany w uwarunkowaniach i przeanalizowany w rozdziale wyżej.

**Teren I.** Położony w miejscowości **Sieroszewice** i **Rososzycza**, przeznacza się pod:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **PU**,
- teren lasu oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **ZL**,
- wody powierzchniowe oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **WS**,
- drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku zmiany studium symbolem **KDD**.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem **PU** – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, ustala się kierunki i wskaźniki dotyczące zabudowy:

- 1) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,
- 2) działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) realizację budynków różnych funkcji jako jedno lub wielofunkcyjne,
- 4) lokalizację farm paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń produkujących energię elektryczną (poza wiatrakami) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - ustalenia szczegółowe w rozdziale 1.18,
- 5) możliwość lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (poza wiatrakami) na potrzeby własne prowadzonej działalności gospodarczej,
- 6) ścisłe określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- 7) realizację komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zabudowy administracyjno - biurowej, obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i urządzonej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,10, maksymalny – 2,00,
  - 9) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków przemysłowych, gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja, pozostałych budynków – 3 kondygnacje,
  - 10) wysokość budynków do 15 m, z możliwością lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych,
  - 11) możliwość lokalizacji masztów, kominów oraz innych budowli o wysokości do 49 m,
  - 12) dachy budynków – jednospadowe, dwuspadowe lub płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
  - 13) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
  - 14) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe wskaźniki należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 15) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 16) ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej w rozdziale 1.5,
  - 17) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 18) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Dla terenu lasu - oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem **ZL**, ustala się:
- 1) zakaz przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne,
  - 2) prowadzenie właściwej gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach i w oparciu o plany urządzania lasu,
  - 3) utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i łąkowych związanych z terenami podmokłymi w ich naturalnym stanie,
  - 4) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
  - 5) możliwość dolesień i zalesień,
  - 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 7) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą gospodarstwa leśnego,
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,10, maksymalny – 2,00,
  - 9) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
    - a) mieszkalno – administracyjnych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe i wysokość 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
    - c) gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja i wysokość 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
  - 10) możliwość lokalizacji masztów oraz innych budowli o wysokości do 20 m,
  - 11) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,



- 12) dachy budynków – płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połaci do  $45^{\circ}$ , dostosowane do otoczenia, do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 13) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,
  - 14) możliwość kontynuowania gospodarki rolnej na terenie niezalesionym.
3. Dla terenu wody powierzchniowej - oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem **WS**, ustala się:
- 1) zachowuje się istniejące wody powierzchniowe śródlądowe,
  - 2) zakaz wprowadzania ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia,
  - 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą.
4. Dla terenu drogi publicznej – droga dojazdowa - oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem **KDD**, ustala się:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10 m,
  - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
  - 3) rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren II.** Położony w miejscowości **Bilczew**, przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **PU**.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem **PU** ustala się kierunki i wskaźniki dotyczące zabudowy:
  - 1) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,
  - 2) działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 3) realizację budynków różnych funkcji jako jedno lub wielofunkcyjne,
  - 4) lokalizację farm paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń produkujących energię elektryczną (poza wiatrakami) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – ustalenia szczegółowe w rozdziale 1.8,
  - 5) możliwość lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (poza wiatrakami) na potrzeby własne prowadzonej działalności gospodarczej,
  - 6) ściśle określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 7) realizację komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zabudowy administracyjno - biurowej, obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i urządzonej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,10, maksymalny – 2,00,
  - 9) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków przemysłowych, gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja, pozostałych budynków – 3 kondygnacje,
  - 10) wysokość budynków do 15 m, z możliwością lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych,
  - 11) możliwość lokalizacji masztów, kominów oraz innych budowli o wysokości do 49 m,

- 12) dachy budynków – jednospadowe, dwuspadowe lub płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
- 13) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- 14) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe wskaźniki należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 15) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 16) ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej w rozdziale 1.5,
- 17) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 18) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren III.** Położony w miejscowości **Sieroszewice**, przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **PG**.

Przy lokalizowaniu powierzchniowej eksploatacji kruszywa należy uwzględnić następujące wymogi:

- 1) stosować przepisy wynikające z ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- 2) teren należy wyposażyć w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu planowanego przedsięwzięcia,
- 3) zachować określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi filary i pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz lasów,
- 4) na terenach eksploatacji możliwa jest realizacja obiektów, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie niezbędnym dla obsługi tych terenów,
- 5) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,
- 6) intensywność zabudowy – min. nie ustala się, max. 0,0002,
- 7) szczegółowe parametry i warunki zabudowy dla obiektów zaplecza: jedna kondygnacja, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - max. 4 m, dach płaski, dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego w formie kontenerowej,
- 8) wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
- 9) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
- 10) sukcesywnie przeprowadzać rekultywację wyrobiska, aby ograniczyć degradację walorów i funkcji przyrodniczych,
- 11) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa, nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego.

Niniejsze studium dopuszcza możliwość dalszego funkcjonowania istniejących terenów rolniczych i leśnych.

#### **Teren IV.**

**a.** Położony w miejscowości **Ołobok**, przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

**b.** Położony w miejscowości **Ołobok**, przeznaczony pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

Przy lokalizowaniu powierzchniowej eksploatacji kruszywa należy uwzględnić następujące wymogi:

- 1) stosować przepisy wynikające z ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- 2) teren należy wyposażyć w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu planowanego przedsięwzięcia,
- 3) zachować określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi filary i pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz lasów,
- 4) na terenach eksploatacji możliwa jest realizacja obiektów, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie niezbędnym dla obsługi tych terenów,
- 5) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,
- 6) intensywność zabudowy – min. nie ustala się, max. 0,0002,
- 7) szczegółowe parametry i warunki zabudowy dla obiektów zaplecza: jedna kondygnacja, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – max. 4 m, m, dach płaski, dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego w formie kontenerowej,
- 8) wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
- 9) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
- 10) sukcesywnie przeprowadzać rekultywację wyrobiska, aby ograniczyć degradację walorów i funkcji przyrodniczych,
- 11) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa, nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego.

Niniejsze studium dopuszcza możliwość dalszego funkcjonowania istniejących terenów rolniczych i leśnych.

**Teren V.** Położony w miejscowości **Strzyżew**, przeznaczony pod obszary i tereny górnicze – powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

Przy lokalizowaniu powierzchniowej eksploatacji kruszywa należy uwzględnić następujące wymogi:

- 1) stosować przepisy wynikające z ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- 2) teren należy wyposażyć w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu planowanego przedsięwzięcia,
- 3) zachować określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi filary i pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz lasów,
- 4) na terenach eksploatacji możliwa jest realizacja obiektów, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie niezbędnym dla obsługi tych terenów,
- 5) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,

- 6) intensywność zabudowy – min. nie ustala się, max. 0,0002,
- 7) szczegółowe parametry i warunki zabudowy dla obiektów zaplecza: jedna kondygnacja, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – max. 4 m, dach płaski, dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego w formie kontenerowej,
- 8) wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
- 9) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
- 10) sukcesywnie przeprowadzać rekultywację wyrobiska, aby ograniczyć degradację walorów i funkcji przyrodniczych,
- 11) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa, nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego.

Niniejsze studium dopuszcza możliwość dalszego funkcjonowania istniejących terenów rolniczych i leśnych.

**Teren VI.** Położony w miejscowości **Parczew**, przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **MNU**.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem **MNU** – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe ustala się kierunki i wskaźniki dotyczące zabudowy:
  - 1) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,
  - 2) działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 3) realizację budynków jako jedno lub dwufunkcyjne,
  - 5) ścisłe określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 6) realizację komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zabudowy administracyjno - biurowej, obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i urządzonej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,10, maksymalny – 2,00,
  - 8) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe i wysokość 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
    - b) usługowych – jedna kondygnacja i wysokość 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
    - c) gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja i wysokość 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
  - 9) możliwość lokalizacji masztów oraz innych budowli o wysokości do 20 m,
  - 10) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
  - 11) dachy budynków – płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połąci do 45<sup>0</sup>, dostosowane do otoczenia, do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 30% powierzchni

- poszczególnych działek budowlanych. Dopuszcza się zmianę wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 13) wyznaczyć drogi publiczne tak, by wszystkie funkcje miały dostęp do drogi publicznej (również poprzez drogę wewnętrzną lub służebności gruntowe) w planie miejscowym,
  - 14) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe wskaźniki należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 16) ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej w rozdziale 1.5,
  - 17) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 18) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenach objętych zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ze względu na to, iż tereny objęte zmianami studium położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны” oraz „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony, dla których ww. obszary zostały powołane stosownymi ustawami i rozporządzeniami,
- 2) od istniejących rowów melioracyjnych należy zachować, wymagane przepisami odrębnymi, odległości dla wykonywania robót związanych z eksploatacją i utrzymaniem rowów, dopuszcza się ich przekrycie,
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia,
- 4) wszelkie inwestycje kolidujące z urządzeniami wodnymi oraz wodami publicznymi należy uzgadniać z właściwym ich zarządcą,
- 5) działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 6) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych (w przypadku stosowania paliw stałych należy stosować wysokosprawne kotły) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
- 7) obowiązek zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- 8) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 10) należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
- 12) należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 14) obowiązuje pokrycie zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,
- 15) zasięg oddziaływania kopalni kruszyw, w szczególności w zakresie hałasu i innych oddziaływań, związanych z ich działaniem, musi odpowiadać obowiązującym przepisom,
- 16) kopalnie wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17) szczegółowe parametry i warunki zabudowy i zainwestowania będą ustalane każdorazowo na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 18) należy rozplantować masy ziemne, w szczególności odłożoną warstwę humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub je wywieźć zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 19) w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać zamiar realizacji tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem stosownego pozwolenia.

#### **1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Z uwagi na występowanie na terenach zmiany studium zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych należy, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prowadzić badania archeologiczne podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. W związku z tym należy uzgadniać wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach z Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

#### **1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Na terenach objętych zmianą studium przyjęto następujące zasady:

- 1) planowane inwestycje należy realizować zgodnie z przepisami oraz obowiązującymi normami,
- 2) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz poprzez planowane drogi wewnętrzne dojazdowe i place manewrowe niezbędne dla obsługi przedmiotowych terenów, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i modernizację istniejących dróg publicznych,
- 4) od projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować

- pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, w których ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków oraz zieleni wysokiej,
- 5) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przemysłowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
  - 6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie; do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
  - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów, do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia do gminnej kanalizacji,
  - 8) odprowadzenie wód i ścieków opadowych i roztopowych do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę - w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
    - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii (poza wiatrakami),
    - d) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
  - 10) gospodarka cieplna – do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych (w przypadku stosowania paliw stałych należy stosować wysokosprawne kotły) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
  - 11) zaopatrzenie w gaz - w zależności od potrzeb, z projektowanych sieci gazowych, dla których obowiązuje nakaz zachowania odległości wymaganych przepisami odrębnymi,
  - 12) na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
  - 13) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - 14) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury dopuszcza się ich przebudowę lub modyfikację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji

celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż tereny komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy.**

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Na terenach objętych zmianą studium występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych; dotyczy to obszaru oznaczonego jako teren nr V i części obszarów oznaczonych jako nr IVa i nr IVb. Wymóg taki wynika z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w oparciu o które konieczne będzie uzyskanie stosownych zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Procedurę powyższą można przeprowadzić jedynie w ramach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast zasady oraz warunki podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym zmianą studium przestrzeń publiczną stanowi droga publiczna dojazdowa (KDD).

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

Dla terenów objętych zmianą studium oznaczonych jako teren nr I, nr II i nr VI gmina zamierza sporządzać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszaru oznaczonego jako teren nr V i części obszarów oznaczonych jako teren nr IVa i nr IVb przeznaczonych pod eksploatację powierzchniową, który to obowiązek wynika z przepisów odrębnych, o czym mowa była wyżej.

**1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Adaptuje się dotychczasowe, rolnicze bądź leśne użytkowanie obszarów objętych zmianą studium do czasu podjęcia działalności inwestycyjnej na tych terenach. Na terenie oznaczonym w zmianie studium jako teren nr I adaptuje się istniejący las, na którym należy prowadzić gospodarkę leśną zgodną z ustawą o lasach.

Na terenach przeznaczonych w zmianie studium pod działalność z zakresu wydobywania kopalin adaptuje się dotychczasowe rolnicze i leśne użytkowanie ze wskazaniem, po zakończeniu eksploatacji, na rolniczy bądź leśny kierunek rekultywacji czy też wykorzystanie docelowo tego terenu na potrzeby małej retencji po zakończeniu wydobywania.

**1.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Osuwanie się mas ziemnych



może nastąpić w trakcie eksploatacji kruszywa przy niewłaściwie prowadzonej eksploatacji. Wymagać to będzie zabezpieczenia przed tego rodzaju możliwością. Obowiązkowa rekultywacja wyrobisk winna być tak prowadzona, aby wykluczyć możliwość osuwania się mas ziemnych.

#### **1.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Niniejsza zmiana studium ustala możliwość wydobywania kopaliny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Dla terenów tych należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny. Filar ten winien być wyznaczony na podstawie i w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

#### **1.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Niniejsza zmiana studium ustala – na terenach objętych opracowaniem - możliwość wydobywania kopaliny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Tereny te będą wymagać rekultywacji po zakończeniu eksploatacji powierzchniowej. Niniejsza zmiana studium ustala, iż pożądanym kierunkiem rekultywacji jest przywrócenie tych terenów do użytkowania rolniczego lub leśnego. Istnieje również możliwość wykorzystania tego terenu na cele małej retencji.

Na terenach objętych zmianami studium nie występują tereny wymagające remediacji.

#### **1.15. Obszary zdegradowane.**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

#### **1.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie gminy Sieroszewice.

#### **1.18. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Na rysunku studium wskazano miejsca lokalizacji farm wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farm fotowoltaicznych - w ramach obszarów oznaczonych symbolem PU, które występują na terenach oznaczonych jako teren nr I i nr II, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, które ograniczają się do granic obszaru inwestycji.

Na rysunku kierunków studium zaznaczono szrafem obszary, na których może być zlokalizowana ww. inwestycja, co jest jednocześnie granicą strefy ochronnej.

Dla terenów tych przyjęto następujące ustalenia:

- 1) planowane inwestycje należy realizować zgodnie z przepisami oraz obowiązującymi normami,

- 2) możliwość lokalizacji farm paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń produkujących energię elektryczną (z wyjątkiem wiatraków) wraz z niezbędną infrastrukturą w obszarach wyznaczonych szrafem na rysunku kierunków studium,
- 3) strefa ochronna i oddziaływanie od ww. inwestycji musi się zamknąć w granicach terenu wyznaczonego na kierunkach studium oznaczonego szrafem,
- 4) możliwość lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne prowadzonej działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, iż ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice oznaczone symbolem PU,
- 5) ścisłe określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i przyjęte uchwałą Rady Gminy Sieroszewice Nr XVI/100/2000 z dnia 16.05.2000 r.

W związku z koniecznością przeprowadzenia przez teren gminy linii elektroenergetycznej 400 kV dokonano pierwszej zmiany studium przyjętego uchwałą Rady Gminy Sieroszewice Nr XXXII/218/06 z dnia 28.06.2006.

Druga zmiana studium dokonana ze względu na lokalizację terenów eksploatacji powierzchniowej została przyjęta uchwałą Rady Gminy Sieroszewice Nr XXIX/177/09 z dnia 29.09.2009.

Trzecia zmiana studium dokonana również ze względu na lokalizację terenów eksploatacji powierzchniowej została przyjęta uchwałą Rady Gminy Sieroszewice Nr X/92/2011 z dnia 30.11.2011.

Wszystkie zmiany studium zostały dokonane w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Rady Gminy Sieroszewice Nr XVII/119/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieroszewice dla siedmiu terenów – zakres tych terenów zobrazowano na załączniku graficznym do uchwały. Teren położony w Ołoboku na załączniku graficznym obejmuje dwa obszary.

Z jednego terenu położonego w Strzyżewie, który miał być przeznaczony pod eksploatację powierzchniową, właściciel terenu zrezygnował, ze względu na niewystępowanie na tym terenie surowców. Teren ten pozostanie w użytkowaniu rolniczym. Tak więc zmieniono w studium numerację terenów i teren VII otrzymał numerację jako VI.

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

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku, Nr 118, poz. 1233),
- 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. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowanymi inwestycjami produkcyjnymi, usługowymi, zabudowy

mieszkańciewej z usługami i inwestycjami z zakresu wydobywania kopalin wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, dla których należy sporządzić niniejszą zmianę. W dotychczasowym dokumencie tereny te były przeznaczone pod funkcję rolniczą i leśną.

**Celem zmiany studium jest szczegółowe wyznaczenie następujących terenów:**

**Teren I.** Położony w miejscowości **Sieroszewice** i **Rososzycza**, przeznacza się pod:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku studium symbolem **PU**,
- teren lasu oznaczony na rysunku studium symbolem **ZL**,
- wody powierzchniowe oznaczone na rysunku studium symbolem **WS**,
- drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku studium symbolem **KDD**.

**Teren II.** Położony w miejscowości **Bilczew**, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz usługi, oznaczony na rysunku studium symbolem **PU**.

**Teren III.** Położony w miejscowości **Sieroszewice**, przeznacza się pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

**Teren IV.**

- a.** Położony w miejscowości **Ołobok**, przeznacza się pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.
- b.** Położony w miejscowości **Ołobok**, przeznacza się pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

**Teren V.** Położony w miejscowości **Strzyżew**, przeznacza się pod obszary i tereny górnicze - powierzchniowa eksploatacja surowców oznaczony na rysunku studium symbolem **PG**.

**Teren VI.** Położony w miejscowości **Parczew**, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, oznaczony na rysunku studium symbolem **MNU**.

Ponadto aktualizacja studium dotyczy zagadnień z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków i lokalizacji złóż kopalnianych.

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice nie uwzględniało rozwoju – na terenach objętych niniejszym opracowaniem - lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z usługami, produkcyjnej, usługowej, wydobywania kopalin wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. W związku z brakiem stosownych ustaleń w dotychczas obowiązującym dokumencie, konieczne stało się opracowanie jego zmiany. Na terenach produkcyjnych zapisano możliwość lokalizacji, przyjaznych dla środowiska, ogniw foltowoltaicznych.

Projektowane inwestycje wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przyczynią się do dalszego rozwoju gminy Sieroszewice.

Ogólne korzyści wynikające z lokalizacji tych inwestycji na terenie gminy Sieroszewice to:

- promowanie regionu jako nowoczesnego i prorozwojowego,
- generuje przychody dla gminy - przychody dla budżetu lokalnego z tytułu podatku od nieruchomości i podatku dochodowego,
- daje szansę na dalszy rozwój budownictwa,

- dają możliwość wykorzystania funduszy UE.

Ponadto:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w Parczewie, po dokonaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy, przewiduje się możliwość wystąpienia popytu na usługi m.in. z zakresu opieki medycznej. Tereny te będą kontynuacją istniejącej funkcji mieszkaniowej i usługowej – będzie to atrakcyjna dla przyszłych nabywców oferta na rynku,
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej i usługowej umożliwi pozyskanie inwestorów w celu rozwoju gminy i stworzenia nowych miejsc pracy oraz przyniesie korzyści finansowe, a także wizerunkowe – jako gminie otwartej na rozwój lokalnych przedsiębiorców,
- na terenach PU zapisano możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych). Chodzi głównie o farmy fotowoltaiczne, które cieszą się większym popytem ze względu na większą opłacalność i mniejszą szkodliwość dla środowiska. Budowa i funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej nie tylko nie ma negatywnego wpływu na otoczenie, np. nie generuje hałasu, nie stanowi dominanty w krajobrazie, ale dzięki produkcji czystej energii przyczynia się do ograniczenia zanieczyszczeń środowiska. Oprócz korzyści środowiskowych taka inwestycja może przynieść korzyści gminie oraz jej mieszkańcom, np. farmę można wybudować na gruntach rolnych, nieużytkach, które nie nadają się do wykorzystania w rolnictwie i nie stanowią dla gminy żadnej wartości. Dzięki temu gmina będzie czerpać korzyści w postaci podatków gruntowych od terenów, które nie miałyby szans na zagospodarowanie w inny sposób. Na dodatkowe korzyści mogą liczyć właściciele gruntów, którzy teren wynajmą lub podpiszą umowy na służebność,
- wyznaczenie terenów pod eksploatację powierzchniową stworzy możliwości uzyskania koncesji na wydobywanie i przyczyni się do zaopatrzenia rynku w surowiec (kruszywo naturalne) potrzebny dla celów budownictwa i drogownictwa (zmiany wprowadzono na wnioski inwestorów wynikające z ich bieżących potrzeb).

Projektowane tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami, zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, urządzenia do wytwarzania czystej energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), zabudowę usługową, wydobywania kopalin wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, zlokalizowane będą na terenach rolniczych. Las na terenie położonym w Sieroszewicach/Rososzycy pozostanie. W wyniku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych zostaną przywrócone dotychczasowe wartości środowiska z uwagi na postulowany w niniejszym dokumencie kierunek rekultywacji (rolny lub leśny ewentualnie wodny). Wszystkie te tereny są znacznie oddalone od siedzib ludzkich.

Zasięg oddziaływania terenów wydobywania kopalin wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, w szczególności w zakresie hałasu i innych oddziaływań, związanych z działaniem kopalni, musi odpowiadać obowiązującemu prawu.

Przy zachowaniu ustaleń niniejszej zmiany studium oraz warunków wynikających z obowiązujących przepisów dotyczących m.in. gospodarki przestrzennej, budownictwa, ochrony środowiska, przyrody, planowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko oraz istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich.

W związku z powyższym proponowane rozwiązania są uzasadnione.

Oznaczenia graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst ujednolicony.

## **MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice wraz ze zmianami
  - 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice w skali 1:10000 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego
  - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice w skali 1:10000 – Uwarunkowania przestrzenne.
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000.
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000.
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000.
5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLII/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.).
6. Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice.
7. Szczegółowa mapa geologiczna w skali 1 : 50 000.