

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

SPIS TREŚCI

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW.	4
1. ZASTOSOWANE STANDARDY, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE. 4	
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW MIASTA.	5
2.1. Zasady ogólne.	5
2.2. Linie rozgraniczające na rysunku Studium.	5
2.3. Zasady szczegółowe – ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.	5
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW GMINY.	12
3.1. Zasady ogólne.	12
3.2. Linie rozgraniczające, określone na rysunku Studium p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.	12
3.3. Zasady szczegółowe – ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.	12
II. USTALENIA DLA WYODRĘBNIONYCH W STUDIUM OBSZARÓW.	19
1. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY.	19
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW.	22
3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.	24
3.1. Komunikacja.	24
3.2. Elektroenergetyka.	26
3.3. Gazownictwo.	26
3.4. Gospodarka odpadami.	27
3.5. Zaopatrzenie w wodę.	27
3.6. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.	28
3.7. Ciepłownictwo.	29
3.8. Telekomunikacja.	29
4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.	29
5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.	30
6. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH.	31

7. OBIEKTY LUB OBSZARY, NA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.	32
8. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.	32
III. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM.	32
1. PLANY MIEJSCOWE.	32
2. TWORZENIE GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI.	34
IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.	35
V. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.	37
1. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM DLA MIASTA.	37
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów miasta.	37
2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM DLA GMINY.	38
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów gminy.	38
3. SYNTEZA USTALEŃ DLA WYODRĘBNIONYCH W STUDIUM OBSZARÓW. ...	39
3.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody.	39
3.2. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków.	40
3.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	40
3.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	42
3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	42
3.6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.	42
3.7. Obiekty lub obszary, na których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.	43
3.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.	43
3.9. Narzędzia realizacji ustaleń Studium.	43

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW.

1. ZASTOSOWANE STANDARDY, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE.

- a) strefowanie przestrzeni – uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, jednoznaczne określenie przeznaczenia obszarów w objętej planowaniem przestrzeni. Podstawowymi obszarami wyznaczonymi w Studium są:
- tereny otwarte, tj. **nie przewidziane do zabudowy**, z wyjątkiem obiektów bezpośredniej obsługi, określonej prawem lub ustaleniami planistycznymi: tereny pól **RP**, tereny łąk **RZ**, tereny lasów **ZL**, tereny wód powierzchniowych **W**. Tereny otwarte stanowią elementy systemu przyrodniczego obszaru gminy,
 - tereny zurbanizowane: tereny mieszkaniowe (w tym zabudowa zagrodowa) **M**, **MW**; tereny działalności gospodarczej **P** i **P,U**; tereny usług komercyjnych **U** i publicznych **Up**,
- b) intensywności użytkowania terenu – racjonalizacja użytkowania terenu (ekonomika urbanizacji), wykorzystanie przestrzeni i inwestycji publicznych, zwłaszcza komunalnych, sprawniejsze funkcjonowanie struktur, zapewnienie właściwej jakości życia mieszkańców / użytkowników.

Określa się w niniejszym Studium następujące orientacyjne wskaźniki i parametry do uściślenia w planach miejscowych:

- wskaźniki intensywności zabudowy netto:
M,UC - 0,80
MW - 0,50
M - 0,15 (na terenach wiejskich) i 0,30 (w mieście)
P; P,U - 0,50
- maksymalne procenty zabudowy powierzchni działek:
M,UC - 70
MW - 40
M - 45
- minimalne procenty biologicznie czynnej powierzchni działek:
MW - 45
M - 50
- wielkość działek pod zabudowę:
mieszkaniową jednorodziną – minimum 600 m², w zabudowie plombowej (uzupełniającej) minimum 400 m², w zabudowie szeregowej minimum 250 m²,
działalności gospodarczej, przemysłowo-składową, usługową – wielkość i kształt działek powinny umożliwić ich prawidłowe zagospodarowanie uwzględniające wszystkie funkcje, jako optymalną wielkość działki zaleca się przyjmować średnią powierzchnię innych zakładów o podobnym profilu występujących na terenie gminy, letniskową – min. 2000 m²
- liczba kondygnacji: 2 – 5 w zabudowie wielorodzinnej; w zabudowie szeregowej – 2 + poddasze użytkowe; 2 w tym poddasze użytkowe w zabudowie jednorodzinnej; w strefie śródmiejskiej miasta wysokość nowej zabudowy należy dostosować do otoczenia i wymagań konserwatorskich,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45⁰,

- c) tereny zieleni i rekreacji – **ZL,US** i **ZP,US** – skuteczna ochrona terenów pod funkcje rekreacyjne (szczególnie ważna na terenie miasta) przed przeznaczaniem ich na cele różnych inwestycji. Tereny winny być łatwo dostępne (pieszo, rowerem), połączone z terenami mieszkaniowymi bezpiecznymi ciągami komunikacyjnymi. Część funkcji rekreacyjnych mogą przejąć znajdujące się w pobliżu większe obszary leśne lub wody powierzchniowe. Należy wykorzystać miejscowe walory przyrodnicze.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW MIASTA.

2.1. Zasady ogólne.

- a) zakłada się sukcesywne porządkowanie generalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- b) wzmocnienie i uatrakcyjnienie obszaru centralnego miasta,
- c) zakłada się modyfikację i rozwój układu ulicznego, budowę drogi tranzytowej – obejścia – lokalizacja po północnej stronie miasta na obszarze gminy,
- d) zakłada się dopełnienie, uporządkowanie oraz doposażenie (podwyższenie standardu) zabudowy jednorodzinnej peryferyjnej,
- e) zakłada się systematyczną marginalizację funkcji rolniczej w miarę przeznaczania terenów pod zainwestowanie miejskie,
- f) wskazuje się tereny rozwojowe (rezerwy terenowe) dla ekspansji zagospodarowania miejskiego, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej (zachodnia część miasta – rejon ulic Strzeleckiej i Przemysłowej),
- g) zakłada się uporządkowanie terenu między ul. Przemysłową a zachodnią granicą administracyjną miasta – preferowana funkcja rekreacyjno – sportowo - wypoczynkowa.

2.2. Linie rozgraniczające na rysunku Studium.

- a) linie rozgraniczające przedstawiają granice jednostek terenowych, których przeznaczenie i podstawowe zasady zagospodarowania określono w punkcie 2.3.,
- b) liniami rozgraniczającymi są również granice administracyjne miasta.

2.3. Zasady szczegółowe – ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.

Poniżej przedstawione są : **przeznaczenie** (preferencje funkcjonalne) oraz **generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych** (oznaczonych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolami literowymi i kolorem) wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Ustala się tereny:

1) M,UC – strefa śródmiejska

- strefa obejmuje ściśle, staromiejskie centrum miasta,
- obszar objęty prawie w całości – jako układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków – ochroną konserwatorską,
- adaptacja istniejących obiektów: Urząd Gminy i Miasta, szkoła podstawowa, poczta, policja, remiza OSP, Odolanowski Dom

Kultury, kościół p.w. św. Marcina, banki, handel, gastronomia i inne oraz zabudowy mieszkaniowej,

- zasady zagospodarowania :
 - a) lokalizacja funkcji mieszanych: usługowych o różnorodnym profilu (usługi publiczne i komercyjne), administracyjno – biurowych i mieszkaniowych z preferencją do zabudowy zwartej,
 - b) funkcje produkcyjne powinny być stopniowo wypierane poza centrum, na obszary działalności gospodarczej,
 - c) wszelkie działania (prace remontowe, modernizacyjne, zmiany funkcji i przeznaczenia) należy prowadzić w uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków,
 - d) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące w/w funkcjom (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej, zgodne z wymaganiami konserwatorskimi.

2) M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z prawem jej modernizacji i rozbudowy, z wyłączeniem nowej zabudowy zagrodowej,
- preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

• zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie będą kolidowały krajobrazowo z zabudową niską,
- b) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia oraz sieci (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) nie kolidujące z funkcją mieszkaniową,
- c) nowa zabudowa powinna nawiązywać do regionalnych tradycji budowlanych i istniejącego zainwestowania (bryła i wystrój zewnętrzny, dachy i ich pokrycie, wysokość budynków),
- d) preferowana intensywność zabudowy netto – 0,15 do 0,30,
- e) dopuszcza się drobne funkcje gospodarcze; prowadzona działalność nie powinna powodować obniżenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- f) wprowadzenie starannie zaprojektowanej zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych,
- g) wyznaczenie jednej linii zabudowy (minimalna odległość od ulic danej kategorii wg obowiązujących przepisów),
- h) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

3) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic: Gimnazjalnej i Strzeleckiej (dwa zespoły budynków),
- nowa zabudowa wielorodzinna od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych,

• zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej (np. zabudowę szeregową), jeżeli nie będą kolidowały krajobrazowo z zabudową wielorodziną, o której mowa wyżej,
- b) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia i sieci (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) nie kolidujące z funkcją mieszkaniową oraz tereny zieleni urządzonej,

- c) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie,
 - d) preferowana intensywność zabudowy netto: 0,30 – 0,50.
- 4) U,M - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**
- adaptuje się wyznaczone w obowiązującym planie rejonu ulic Przemysłowej i Strzeleckiej tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - preferuje się w równym stopniu usługi produkcyjne i inne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- dopuszczalne rodzaje oraz zasady zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z miejscem pracy (z wyłączeniem zabudowy zagrodowej),
 - b) zabudowa mieszkaniowa bez miejsca pracy,
 - c) usługi komercyjne,
 - d) drobne funkcje gospodarcze (bez zabudowy mieszkaniowej) – produkcyjne, przetwórcze (w tym rolnicze), naprawcze, magazynowe, składowe, bazowe,
 - e) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci (w tym infrastruktury technicznej oraz komunikacji) dla obsługi terenu, nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem,
 - f) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - g) prowadzona działalność gospodarcza nie powinna powodować obniżenia standardów jakości środowiska, wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - h) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 5) Up – tereny usług publicznych**
- adaptacja istniejących obiektów i terenów usług publicznych usytuowanych poza strefą śródmiejską: Liceum Ogólnokształcące, Gimnazjum, Ośrodek Zdrowia, Centrum Pomocy „Wiarą-Nadzieją-Miłość”, kościół p.w. św. Barbary,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie działania (prace remontowe, modernizacyjne) należy prowadzić w uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków,
 - c) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i sieci (w tym infrastruktury technicznej oraz komunikacji), nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
- 6) US - tereny usług sportu**
- tereny, na których preferuje się usługi sportu wraz z zielenią towarzyszącą,
 - adaptacja istniejących obiektów sportowych w mieście (basen otwarty),
 - adaptacja warsztatów terapii zajęciowej dla osób niepełnosprawnych,
- zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług towarzyszących (zwłaszcza handel i gastronomię),
- b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się tereny zieleni urządzonej,
- d) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

7) P,U - tereny przemysłu, rzemiosła, składów, magazynów, usług

- tereny preferowane pod pozarolniczą działalność gospodarczą,
- adaptacja istniejących obiektów i terenów o w/w funkcjach
- zasady zagospodarowania:
 - a) wykluczenie intensywnej produkcji rolnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla obsługi funkcji podstawowej,
 - c) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru,
 - d) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

8) ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery)

- adaptacja istniejących terenów parków i skwerów na obszarze miasta (w tym Park 600-lecia przy ul. Kaliskiej),
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe, uatrakcyjnijające preferowane zagospodarowanie terenu (np. gastronomię),
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu.

9) ZP,US - tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji

- tereny, na których preferuje się w równym stopniu zieleń urządzoną oraz usługi sportu i rekreacji,
- kompleks wypoczynkowo- rekreacyjno- sportowy w rejonie ulicy Bartosza w trakcie realizacji (Park Natury, boisko piłkarskie, zaczątki skansenu, Brama 600-lecia),
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację dalszych planowanych obiektów,
 - b) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe (zwłaszcza handel i gastronomię), uatrakcyjnijające preferowane zagospodarowanie terenu,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
 - d) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania terenu.

10) ZL,US - tereny lasów z usługami sportu i rekreacji

- teren, na którym preferuje się w równym stopniu zieleń leśną (lasy) oraz usługi sportu, rekreacji i wypoczynku,
- adaptacja istniejących lasów,
- adaptacja ośrodka wędkarskiego KRIO,

- projektowana strzelnica sportowa
- zasady zagospodarowania
 - a) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe, uatrakcyjnijające preferowane zagospodarowanie terenu (zwłaszcza handel i gastronomię),
 - b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
 - c) zachowanie pozostałości po dawnym cmentarzu żydowskim i wyłączenie go z preferowanego zagospodarowania,
 - d) dopuszcza się dolesienia na gruntach przy zachodniej granicy terenu,
 - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie,
 - f) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

11) ZC - tereny cmentarzy

- adaptacja czynnych cmentarzy wyznaniowych : przy ul. Chwaliszewskiej i na Górcie,
- zachowanie dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Raszkowskiej,
- pozostałości po cmentarzu żydowskim, zlokalizowanym w Miejskich Borkach, założonym na początku XIX wieku przez gminę żydowską. Zniszczony przez Niemców w okresie II wojny światowej. Ostatnie pochówki pochodzą z tego okresu (mogiły poległych żołnierzy niemieckich),
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się funkcje towarzyszące,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (głównie zaopatrzenia w wodę) oraz komunikacji (miejsca postojowe), nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
 - c) zachowanie w charakterze zieleni pocmentarnej, z odpowiednim oznakowaniem pozostałości po cmentarzu żydowskim, z uwagi na fakt, że teren ten objęty jest większą jednostką terenową o symbolu ZL,US .

12) ZD - tereny ogrodów działkowych

- istniejące ogrody działkowe,
- nie przewiduje się nowych terenów dla w/w funkcji,
- zasady zagospodarowania;
 - a) dopuszcza się inne formy intensywnego użytkowania ogrodniczego,
 - b) dopuszcza się pojedyncze usługi,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszcza się organizowanie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i/lub sportowych,
 - e) nowe zagospodarowanie powinno wprowadzać ład w krajobrazie.

13) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych

- adaptacja istniejącego gospodarstwa ogrodniczego wraz z zabudową mieszkaniową,
- ogrodnictwo posiada określone decyzją wartości emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów dla tej funkcji.

14) WZ - teren ujęcia wody

- adaptacja istniejącego ujęcia wody dla wodociągu komunalnego,
- obiekt posiada wyznaczoną strefę ochrony pośredniej zewnętrznej – obejmuje ona znaczną część Przedmieścia,
- zasady zagospodarowania :
 - a) dopuszcza się funkcje towarzyszące,
 - b) w rejonie ujęcia dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu.

15) NO - tereny urządzeń oczyszczania ścieków

- adaptacja istniejącej przepompowni ścieków do oczyszczalni w Raczycach,
- zasady zagospodarowania:
 - a) koncepcja systemu podciśnieniowej kanalizacji sanitarnej dla całej gminy przewiduje w tym miejscu budowę stacji podciśnieniowej dla obsługi prawie całego miasta ,
 - b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną.

16) WP - tereny wałów przeciwpowodziowych

- adaptacja istniejących wałów przeciwpowodziowych przy Baryczy (ich projektowane przedłużenie w kierunku wschodnim znajduje się na obszarze wsi Tarchały Wielkie),
- projektowane nowe wały przy rzece Olszówce (Rów Główny) w południowych granicach miasta,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się ciągi spacerowe po koronie wałów,
 - b) zagospodarowanie rolnicze i ogrodnicze dopuszczalne w odległości nie mniejszej niż 3,0 m. od stopy wału,
 - c) obiekty budowlane oraz roboty ziemne (studnie, rowy, sadzawki itp.) dopuszczalne z zachowaniem minimalnej odległości 50,0 m od stopy wału.

17) KK - tereny dla linii, obiektów i urządzeń kolejowych

- linia kolejowa relacji Warszawa – Ostrów Wielkopolski – Wrocław, zelektryfikowana, jednotorowa, ze stacją Odolanów i urządzeniami kolejowymi,
- zasady zagospodarowania :
 - a) dopuszcza się przeprowadzenie elementów liniowych infrastruktury technicznej wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) dopuszcza się na terenach zbędnych dla kolei wprowadzenie usług i drobnej działalności gospodarczej, bez nowego mieszkalnictwa,
 - c) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - d) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie,
 - e) dopuszczalne jest wykonywanie nowych powiązań komunikacyjnych przez tereny kolejowe w sposób nie kolidujący z ruchem kolejowym (z preferencją dla rozwiązań bezkolizyjnych).

- 18) KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej**
- adaptacja istniejących stacji paliw, stacji kontroli pojazdów, warsztatów naprawczych,
 - nowych terenów pod tę funkcję nie przewiduje się.
- 19) KDG, KDZ, KDL - główne jednostki układu drogowego / ulicznego miasta**
- jednostkami terenowymi są oznaczone na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” główne drogi / ulice miasta omówione szczegółowo w „Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego” pkt 2.4.6 oraz w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” pkt 3.1. :
 - KDG – droga / ulica klasy głównej – ulice w ciągach dróg wojewódzkich (Kaliska, Krotoszyńska i Dąbrówki, Rynek),
 - KDZ – droga / ulica klasy zbiorczej – ulice w ciągach dróg powiatowych (Bartosza, Raszkowska, Gimnazjalna, Strzelecka, Dworcowa, Pl. Św. Barbary),
 - KDL – droga / ulica klasy lokalnej – na rysunku oznaczono tylko główne ulice lokalne (Przemysłowa, Słoneczna, Sowińskiego, Boczna).
- 20) E - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia**
- istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV Ostrów Wschód – GPZ Odolanów (obiekt zlokalizowany jest na gruntach wsi Glińnica) – Sośnie – linia przebiega przez północne i zachodnie krańce miasta,
 - zasady zagospodarowania: należy ustalić strefę ochronną która może być podstawą do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Wielkość strefy szczegółowo określona w rozdziale II pkt 3.2.
- 21) G - gazociągi wysokiego ciśnienia**
- przez obszar miasta przebiega cały szereg gazociągów o różnej średnicy nominalnej i różnym ciśnieniu nominalnym gazu. Skupione są głównie w zachodniej części miasta, w rejonie ulic Strzeleckiej, Gimnazjalnej, Raszkowskiej i Krotoszyńskiej oraz na południe od Śródmieścia. Część z nich to gazociągi magistralne Dn 500 m.in. do Włocławka i Szopienic, część to gazociągi zasilające stacje redukcyjno – pomiarowe, jak również gazociągi odgałęźne. Każdy z gazociągów powinien mieć ustaloną strefę ochronną, która może być podstawą do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, o szerokości obowiązującej w roku jego budowy. Wielkość stref omówiona w rozdziale II pkt 3.3.,
 - wg otrzymanych materiałów wejściowych do Studium na terenie miasta nie przewiduje się na terenie miasta budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia.
- 22) EG - tereny urządzeń gazownictwa**
- istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II stopnia u zbiegu ulic Gimnazjalnej i Strzeleckiej.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW GMINY.

3.1. Zasady ogólne.

- a) zakłada się sukcesywne porządkowanie generalnej struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy poprzez:
 - tworzenie bardziej zwartych układów osadniczych poszczególnych wsi, bez rozproszonej i chaotycznej zabudowy,
 - komasację terenów pod pozarolniczą działalność gospodarczą (wspólne, a więc tańsze wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną i komunikację),
 - stworzenie spójnego gminnego systemu przyrodniczego obejmującego, jako oś, dolinę Baryczy, z bocznymi odgałęzzeniami dolin Kurocha, Złotnicy i mniejszych cieków, z włączeniem kompleksów leśnych w południowo-wschodniej i północno-zachodniej części gminy,
- b) zakłada się tworzenie usługowych centrów we wsiach, szczególnie tych największych,
- c) zakłada się intensyfikację zabudowy (zabudowa wolnych działek w ciągach zabudowy istniejącej), jej porządkowanie oraz doposażanie (podwyższanie standardu zamieszkania) w infrastrukturę techniczną,
- d) zakłada się modyfikację i modernizację układu komunikacyjnego gminy (obwodnica miasta po stronie północnej, nawierzchnie i skrzyżowania dróg, zatoki autobusowe, trasy rowerowe, renowacja rowów przydrożnych) w celu poprawy bezpieczeństwa użytkownika terenu,
- e) zmiany przebiegu bądź lokalizacja projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stosunku do przedstawionych na rysunku Studium pt „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, nie stanowią odstępstwa od ustaleń niniejszego Studium.

Projektowane rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej są znacznie bardziej, niż w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, podatne na zmiany w wyniku postępu technicznego i zmieniających się uwarunkowań ekonomicznych.

3.2. Linie rozgraniczające, określone na rysunku Studium p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

- a) linie rozgraniczające przedstawiają granice jednostek terenowych, których przeznaczenie i podstawowe zasady zagospodarowania określono w punkcie 3.3.,
- b) linia rozgraniczająca obejścia miasta Odolanowa po stronie północnej, po dokonaniu wyboru wariantu przebiegu jest linią orientacyjną; dopuszcza się jej przesunięcia w każdą stronę (przy zachowaniu niezbędnej szerokości projektowanej drogi),
- c) linia rozgraniczająca nowy odcinek drogi wojewódzkiej we wsi Huta jest linią orientacyjną; dopuszcza się jej przesunięcia w każdą stronę (przy zachowaniu niezbędnej szerokości projektowanej drogi),
- d) rolę linii rozgraniczających pełnią również granice administracyjne gminy.

3.3. Zasady szczegółowe – ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych.

Poniżej przedstawione są: **przeznaczenie** (preferencje funkcjonalne) oraz **generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych** (oznaczonych na rysunku

Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolami literowymi i kolorem), wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających.

Ustala się tereny:

1) M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej

- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z prawem jej modernizacji i rozbudowy oraz porządkowaniem zabudowy towarzyszącej, głównie gospodarczej,
- zasady zagospodarowania:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać do regionalnych tradycji budowlanych i istniejącego zainwestowania (bryła, wystrój zewnętrzny, wysokość budynków, dachy i ich pokrycie),
 - liczba kondygnacji: 1-2,
 - b) preferowana intensywność zabudowy netto - 0,15 do 0,30,
 - c) dopuszcza się drobne funkcje gospodarcze (np. usługi komercyjne, usługi naprawcze); prowadzona działalność nie powinna powodować obniżenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia oraz sieci (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- projektowane tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze wsi Raczyce, wyznaczone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 2002 r.,
- zasady zagospodarowania:
 - a) liczba kondygnacji - 2-5,
 - b) preferowana intensywność zabudowy netto – 0,30 - 0,50 ,
 - c) dopuszcza się inne formy zabudowy mieszkaniowej (np. zabudowa szeregowa),
 - d) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia i sieci (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) nie kolidujące z podstawową funkcją terenu oraz tereny zieleni urządzonej,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno wprowadzać ład w krajobrazie,
 - f) przed rozpoczęciem realizacji konieczne będzie opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu.

3) Up - tereny usług publicznych

- adaptacja istniejących obiektów i terenów usług publicznych na obszarze gminy (kościół, szkoły, obiekty sportowe, remizy OSP itp.),
- projektowane boisko sportowe w Gorzycach Małych,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów; w przypadku obiektów o wartościach zabytkowych prace uzgadniać z Urzędem Ochrony Zabytków,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące w istotny sposób z preferowaną funkcją terenu,
 - c) dopuszcza się zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie.
 - d) dopuszcza się lokalizację drobnych usług handlu i gastronomii.

4) U - tereny usług komercyjnych

- adaptacja istniejących obiektów i terenów usług komercyjnych na obszarze gminy (we wsiach: Huta, Raczyce, Garki, Uciechów),
- projektowana lokalizacja dużego zespołu usług komercyjnych we wsi Gorzyce Małe,
- projektowany w miejscu dawnego zespołu dworskiego i parku w Tarchałach Wielkich zespół usług (hotel, restauracja itp.),
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla obsługi w/w funkcji,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych,
 - c) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszcza się zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie,
 - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

5) P ; P,U - tereny przemysłu, rzemiosła, składów, magazynów i usług

- adaptacja istniejących zakładów przemysłowych z dopuszczeniem rozbudowy i modernizacji (tereny oznaczone P): Zakład Odazotowania Gazu KRIO, PPHU Woseba, Skoplast, Wytwórnia Mebli Sosnowych i inne mniejsze,
- tereny preferowane do skoncentrowanej działalności gospodarczej pozarolniczej – zakłady przemysłowe, produkcyjne, magazyny, składy, bazy (w tym bazy budowlane) i usługi,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla obsługi w/w funkcji podstawowej,
 - b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące z preferowanym zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych,
 - d) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - e) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie,
 - f) z obszarów tych należy wykluczyć intensywną produkcję rolną,
 - g) postuluje się, aby rozwój tych obszarów przebiegał w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

6) PE - tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych

- tereny zasobowe kruszyw naturalnych zlokalizowane są we wsiach Raczyce i Glińnica,
- adaptuje się obszary istniejącej eksploatacji piasku i żwiru,
- utrzymuje się wyznaczone w obowiązujących planach obszary pod eksploatację powierzchniową za wyjątkiem terenu w Garkach,
- zasady zagospodarowania:
 - a) przed przystąpieniem do eksploatacji nowych złóż należy uzyskać koncesję na wydobycie, która określi między innymi konieczność wyznaczenia filara ochronnego,
 - b) w przypadku położenia w obszarach objętych ochroną prawną (obszar chronionego krajobrazu) należy dokonać uzgodnień z organami ochrony przyrody,
 - c) wyrobiska poeksploatacyjne należy niezwłocznie po zaprzestaniu

wydobycia zrehabilitować w kierunku rolnym lub leśnym (kierunek rekultywacji określi organ samorządowy),

- d) po zakończeniu eksploatacji złoża położonego po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 444 we wsi Glińnica dopuszcza się lokalizację na tym terenie zakładu utylizacji odpadów.

7) ML - tereny zabudowy letniskowej

- zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej na 2000 m²,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej : własne ujęcie wody, indywidualna oczyszczalnia ścieków,
 - c) wprowadzenie szczególnie starannie zaprojektowanej zieleni urządzonej,
 - d) architektura obiektów powinna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.

8) ZC - tereny cmentarzy

- adaptuje się cmentarze czynne zlokalizowane w Garkach, Wierzbnie i Uciechowie oraz cmentarze ewangelickie nieczynne w Garkach, Glińnicy, Uciechowie, Bonikowie i Hucie (Harych)
- wszystkie cmentarze grzebalne oraz ich pozostałości objęte są ochroną konserwatorską,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (głównie zaopatrzenie w wodę) oraz komunikacji (drogi dojazdowe, miejsca postojowe) nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszcza się funkcje towarzyszące (np. obiekty sakralne),
 - c) projektuje się rozbudowę istniejącego cmentarza w Wierzbnie w kierunku południowym,
 - d) prace renowacyjne wymagają uzgodnienia z Urzędem Ochrony Zabytków.

9) ZL - tereny lasów

- istniejące kompleksy leśne,
- tereny projektowanych dolesień,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się możliwość zalesienia użytków rolnych o niskich klasach bonitacyjnych (klasy V, VI i VI z) w rozumieniu ustawy o lasach,
 - b) dobór drzew gatunków rodzimych, zgodnych z siedliskiem,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacji.

10) KK - tereny dla linii, obiektów i urządzeń kolejowych

- linia kolejowa relacji Warszawa – Ostrów Wielkopolski – Wrocław, zelektryfikowana, jednotorowa, z przystankami osobowymi Tarchały Wielkie i Garki,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się przeprowadzanie elementów liniowych, infrastruktury technicznej wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) dopuszcza się na terenach zbędnych dla kolei wprowadzenie usług i drobnej działalności gospodarczej bez mieszkalnictwa,

- c) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
- d) nowa zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.

11) KDG1 - obejście drogowe miasta Odolanowa

- projektowane obejście miasta po stronie północnej na ciągu dróg wojewódzkich nr 444 i 445,
- przebieg wariantowy (2 warianty) oznaczony orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi,
- wybór jednego z wariantów, zmiana przebiegu nie będą stanowiły naruszenia ustaleń Studium,
- kategoria obejścia – droga klasy G (głównej) – parametry techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

12) KDG2 – droga wojewódzka

- projektowany odcinek drogi na ciągu dróg wojewódzkich nr 444 i 445 w miejscowości Huta,
- kategoria nowego odcinka drogi – droga klasy G (głównej) – parametry techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

13) WZ - tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę

- adaptacja istniejących obiektów i urządzeń dla wodociągów komunalnych wiejskich w Raczycach, Tarchałach Wielkich i Świecy (ujęcia wody, stacje uzdatniania, zbiorniki wyrównawcze, hydrofornie oraz przepompownia wody w Tarchałach Małych),
- ujęcia wody w Raczycach i Świecy mają ustaloną strefę ochrony pośredniej,
 - zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się funkcje towarzyszące,
 - b) w rejonie ujęć wody dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną oraz łąki,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - d) obowiązek przestrzegania rygorów zawartych w decyzji o ustaleniu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia w Raczycach.

14) WS - tereny zbiorników wód powierzchniowych

- projektowane zbiorniki retencyjne: „Baby” na Kurochu oraz „Zawidza” na Złotnicy,
- projektowane stawy o funkcji hodowlanej,
 - zasady zagospodarowania:
 - a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenów (pola, łąki);
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie i obiekty wypoczynkowo – rekreacyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi przy zbiorniku „Baby”,
 - c) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zbiorników,
 - d) linie rozgraniczające zbiorników są liniami orientacyjnymi do uściślenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana przebiegu linii rozgraniczających zbiorników, w stosunku do przedstawionych na rysunku Studium pt „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, nie stanowią odstępstwa od ustaleń niniejszego studium.

15) WP - tereny wałów przeciwpowodziowych

- projektowane wały przeciwpowodziowe w dolinie Baryczy, Kurocha (na gruntach wsi Tarchały Wielkie i Glińnica) i Olszówki / Rowu Głównego (wieś Świeca),
 - zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się ciągi spacerowe po koronie wałów,
 - b) uprawy rolne, sadzenie drzew i krzewów mogą być wykonane w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
 - c) obiekty budowlane, studnie, sadzawki oraz inne obiekty wymagające wykonania wykopów wymagają zachowania minimalnej odległości 50,0 m od stopy wału.

16) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

- adaptacja istniejących obiektów i terenów obsługi produkcji rolnej,
 - zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla obsługi podstawowej funkcji terenu
 - b) dopuszcza się pozarolniczą działalność gospodarczą oraz usługi,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z preferowanym przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną.

17) NO - tereny urządzeń oczyszczania ścieków

- tereny urządzeń oczyszczania ścieków: budowa nowej oczyszczalni w Raczykach na terenie istniejącego obiektu, dziewięciu stacji podciśnieniowych na obszarze gminy i miasta oraz kilku (3-6) przepompowni,
- miasto i gmina mają być objęte systemem kanalizacji podciśnieniowej (wg opracowanej „Koncepcji programowo – przestrzennej...”),
- obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gminy z roku 2002 przewiduje natomiast inne rozwiązanie: budowę trzech nowych oczyszczalni (w Garkach, Uciechowie i Nabyszycach), rozbudowę i modernizację oczyszczalni w Raczykach,
- wobec braku rozstrzygnięcia o sposobie skanalizowania miasta i gminy, na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczono tereny pod oczyszczalnię i przepompownie ujęte w obu koncepcjach,
 - zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z preferowanym przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - c) system rurociągów tłocznych (przedstawiony na planszy infrastruktury technicznej) do oczyszczalni może być za zgodą właściwego zarządcy poprowadzony pasami drogowymi – dotyczy realizacji systemu kanalizacji podciśnieniowej.

18) NU - tereny składowania odpadów stałych

- istniejące komunalne wysypisko odpadów we wsi Raczyce (Biadaszki),
- obiekt wymaga modernizacji w kierunku dostosowania do norm ochrony środowiska,
- zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - c) dopuszcza się budowę sortowni.

19) EG - tereny urządzeń gazownictwa

- istniejące Kopalnie Gazu Ziemnego: Tarchały (na gruntach wsi Gorzyce Małe) i Bogdaj-Uciechów –Czeszów (na gruntach wsi Garki),
- istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe gazu: stacje I stopnia: Boników, Uciechów, Tarchały Wielkie i dwie na terenie KRIO ; stacje II stopnia: Raczyce, Boników, Uciechów i Odolanów,
- budowa nowych odwiertów nie stanowi odstępstwa od ustaleń niniejszego Studium,
- utrzymuje się istniejące czynne odwierty gazu; ewentualne prace związane z ich rekonstrukcją nie stanowią naruszenia ustaleń niniejszego Studium:
- zasady zagospodarowania – przy lokalizowaniu obiektów terenowych od urządzeń gazownictwa, gazociągów kopalnianych, czynnych i zlikwidowanych odwiertów należy zachować strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w roku ich budowy; strefy te mogą być podstawą do wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Orientacyjne wielkości tych stref omówiono w rozdziale II pkt 3.3.

20) G - gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia

- istniejące główne gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia, omówione szczegółowo w „Diagnozie stanu” pkt 15, dla których należy wyznaczyć strefy ochronne, które mogą być podstawą do wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Orientacyjne wielkości tych stref omówiono w rozdział II pkt 3.3.,
- projektowane gazociągi wysokiego ciśnienia DN 1000 i DN 700 ze strefami ochronnymi o wielkości zgodnej z przepisami odrębnymi obowiązującymi w roku ich budowy – przebieg orientacyjny, do uściślenia w planie miejscowym.

21) EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych

- istniejący Główny Punkt Zasilania (GPZ) Odolanów, zlokalizowany w Glińnicy, przy KRIO, dla obsługi miasta i gminy,
- nie przewiduje się budowy nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, które wymagałyby przedstawienia na rysunku Studium (na rysunku „Studium..” nie oznaczono stacji

transformatorowych 15 / 0,4 kV, które zostały przedstawione na planszy infrastruktury technicznej).

22) E 400 kV, E110 kV - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia

- istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć:
 - 400 kV – Ostrów Wschód – Pasikowice,
 - 400 kV – Ostrów Wschód – Plewiska (w trakcie realizacji),
 - 110 kV - Ostrów Wschód – GPZ Odolanów – Sośnie,
 - 110 kV – Ostrów Wschód – Krotoszyn,
- zasady zagospodarowania: należy ustalić strefy ochronne, które mogą stanowić podstawę do wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Orientacyjne wielkości tych stref omówiono w rozdziale II pkt 3.2. W strefach tych należy przestrzegać obowiązujących aktualnie ograniczeń określonych przepisami odrębnymi.

23) XR – rurociąg paliwowy

- projektowany rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Ostrów Wielkopolski – Wrocław wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przebieg orientacyjny do uściślenia w planie miejscowym,
- zasady zagospodarowania: należy ustalić strefę ochronną w odległości po 6 m po obu stronach od osi rurociągu, która może stanowić podstawę do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. W strefie tej należy przestrzegać obowiązujących aktualnie ograniczeń określonych przepisami odrębnymi.

24) jednostkami terenowymi oznaczonymi na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” są również główne drogi układu komunikacyjnego gminy omówione szczegółowo w „Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego” pkt 2.4.6. i „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” rozdział II pkt 3.1.:

- **drogi klasy głównej KDG**, (w ciągach dróg wojewódzkich)
- **drogi klasy zbiorczej KDZ**, (w ciągach dróg powiatowych)
- **drogi klasy lokalnej KDL**, (w ciągach dróg gminnych).

II. USTALENIA DLA WYODRĘBNIONYCH W STUDIUM OBSZARÓW.

1. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY.

1.1. Przyjęty standard: zwiększenie skuteczności ochrony systemu przyrodniczego przed sprzecznym z wymogami ochrony przyrody użytkowaniem i dewastacją oraz utrzymanie biologicznej aktywności tych terenów w strukturze gminy. Gmina ma wykonane dla potrzeb niniejszego Studium „Opracowanie ekofizjograficzne”. Wnioski z tego opracowania zostały, w miarę możliwości, przyjęte do Studium. Przyjęto również zalecenia aktów prawnych dotyczących ustalenia obszarów objętych ochroną prawną.

1.2. Utrzymuje się obszary wieloprzestrzennej ochrony przyrody w granicach wyznaczonych aktami prawnymi w sprawie ich powołania :

- Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie, Baszków-Rochy”,
 - Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”,
- oraz zasady gospodarowania na ich obszarze, zgodnie z ustaleniami zawartymi w stosownych rozporządzeniach dotyczących ich powołania oraz z przepisach odrębnych, jako obszary stanowiące elementy Krajowego Systemu Obszarów Chronionych.

1.3. Zlewnia rzeki Barycz winna być objęta ochroną prawną jako tzw. „zlewnia chroniona” (zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego) ze względu na wymagające szczególnego potraktowania cenne przyrodniczo Stawy Przygodzickie i dolinę Baryczy.

Wzdłuż brzegów wód powierzchniowych, w pasie 15,0 m, należy wprowadzić zakaz stosowania w rolnictwie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

1.4. Dolina Baryczy jako bezcenny obiekt przyrodniczy wymaga ochrony szczególnie przed nowym zainwestowaniem (tereny wyłączone z zabudowy). W Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET dolina Baryczy zajmuje poczesne miejsce. Obszar doliny Baryczy między Przygodzicami a Żmigrodem (woj. dolnośląskie) jest uznany za obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym i oznaczony 18 M - Obszar Milicki. W obrębie tego obszaru wyróżniono najcenniejsze fragmenty, znajdujące się na terenie gminy Odolanów:

- korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym - DOLINA BARYCZY,
- biocentrum – ŁĄKI ODOLANOWSKIE - otoczone strefami buforowymi. Dolina Baryczy charakteryzuje się dużą wrażliwością środowiska i niską odpornością na zagrożenia.

Głównymi zagrożeniami dla sieci ECONETU na obszarze gminy Odolanów są:

- fragmentacja krajobrazu – tworzenie różnego rodzaju barier strukturalnych i funkcjonalnych, utrudniających lub uniemożliwiających migrację organizmów w obrębie arealów populacji lokalnych i ponadlokalnych (np. w wyniku budowy dróg, likwidacji ciągów zadrzewień śródpolnych, zabudowy czy przegradzania dolin rzecznych itp.),
- proces urbanizacji otoczenia miasta i wypełnianie różnymi formami zainwestowania wolnych przestrzeni w ich pobliżu – zagrożone są tereny otwarte. Tereny zurbanizowane przegradzają też w bardzo wielu przypadkach korytarze ekologiczne łączące obszary węzłowe sieci, szczególnie tam, gdzie te korytarze obejmują doliny rzek (np. obszar we wsi Świeca),
- likwidacja mozaiki krajobrazu, intensyfikacja użytkowania oraz lokalizacja uciążliwych form użytkowania np. wysypisk śmieci w obniżeniach terenu i na tzw. nieużytkach stanowią zagrożenie dla najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych,
- zagrożeniem jest maksymalizacja wykorzystania przestrzeni tj. likwidacja różnego typu nieużytków (np. niewielkich podmokłości, zadrzewień i zakrzaczeń),
- najsilniej zagrożonym typem siedlisk są tereny podmokłe, na których prowadzi się niewłaściwie melioracje odwadniające i regulacje rzek – większość obszarów węzłowych rangi krajowej i międzynarodowej oraz korytarzy ekologicznych jest w ten sposób zagrożona,
- zagrożeniem jest również intensyfikacja gospodarki łąkarskiej (częste koszenie, nawożenie), prowadząca w efekcie do przesuszania terenów i

pogarszania bilansu wodnego na dużych obszarach. Dodatkowym zagrożeniem jest również fakt, że pierwszy wczesny pokos traw pokrywa się z okresem lęgowym wielu gatunków ptaków.

1.5. Ochrona zasobów wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów (E)” winna odbywać się poprzez ochronę wód powierzchniowych i wód podziemnych pierwszego horyzontu.

Na terenie gminy Odolanów zbiornik ten objęty jest prawie w całości wysoką ochroną (struktury OWO) ; tylko niewielka część zbiornika w południowo-wschodniej części gminy objęta jest strukturami najwyższej ochrony (ONO). Cały GZWP nr 303 powinien mieć opracowaną dokumentację hydrogeologiczną ochrony zbiornika.

Dla ochrony Zbiornika priorytetem musi stać się rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie całego miasta i gminy.

1.6. Obszary leśne występują w dwóch dużych kompleksach : obręb Glińnica Nadleśnictwa Krotoszyn w północno – zachodniej części gminy oraz obręb Świeca Nadleśnictwa Antonin w części południowo-wschodniej. W znacznej części są to lasy ochronne.

Lasy Nadleśnictwa Antonin należą do Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Rychtałskie”.

Obszary leśne jako element systemu przyrodniczego podlegają ochronie. Gospodarka leśna odbywa się w oparciu o plany urządzenia lasu i plany ochrony.

Przewiduje się nowe tereny do zalesień. Są to niewielkie powierzchnie gruntów prywatnych, o słabej i bardzo słabej przydatności dla rolnictwa, rozrzucone po całej gminie, oznaczone na rysunku Studium „Kierunki ...”

W lasach obrębu Świeca przewiduje się utworzenie użytków ekologicznych (bagna, torfowiska, łąki storczykowe).

Zagrożeniem dla lasów są niewłaściwie prowadzone melioracje – odwodnienie prowadzi do monotypizacji oraz zaniku różnorodności siedliskowej i różnorodności gatunkowej (w pierwszym rzędzie runa leśnego).

1.7. Ochronie podlegają gleby najwyższych klas bonitacyjnych (IIIb, IVa i IVb), szczególnie w północno-wschodniej części gminy, o dużych zwartych arealach, gdzie preferowana jest funkcja rolnicza.

Chronione są również, ze względu na wartości przyrodnicze, gleby pochodzenia organicznego, torfowe i murszowe, występujące w dolinach rzecznych.

1.8. Realizacja zbiorników retencyjnych.

Planuje się realizację dwóch zbiorników retencyjno-dolinowych mających na celu poprawę stosunków wodnych w gminie i mieście, w tym szczególnie łagodzenie zagrożeń powodziąmi.

Zbiornik „Baby” na Kurochu – głównym celem zbiornika będzie ochrona przeciwpowodziowa miasta Odolanowa oraz nawadnianie użytków zielonych. Dodatkowo, ze względu na bliskość miasta, obiekt może służyć celom rekreacyjno-wypoczynkowym (w tym wędkarstwu).

Zbiornik „Zawidza” na Złotnicy natomiast łagodzić będzie falę powodziową oraz nawadniał użytki zielone.

1.9. Surowce mineralne.

Na rysunku Studium oznaczono obszary i tereny górnicze występowania surowca podstawowego o znaczeniu ponadregionalnym – gazu ziemnego – w udokumentowanych i eksploatowanych złożach: „Bogdaj – Uciechów” i „Tarchały”.

Oznaczono również tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych z udokumentowanych złóż, występujących głównie we wsi Glińnica i Raczyce, w których znajduje się 21 następujących obszarów górniczych: Raczyce IX, Raczyce IV, Glińnica, Raczyce XIII, Raczyce XII, Raczyce VIII, Raczyce XIV, Glińnica II, Raczyce VII, Glińnica III, Raczyce VI, Raczyce XI, Raczyce Rzepiska, Raczyce XVAB, Raczyce XVIII, Glińnica IV, Raczyce XVII, Raczyce XV, Raczyce X, Raczyce III, Raczyce II. Ze względu na brak materiałów nie uwzględniono tych obszarów w części graficznej.

Eksploatacja powoduje duże zmiany w rzeźbie terenu oraz przeznaczenie znacznych powierzchni użytków rolnych na cele nierolnicze, a ponadto odbywa się na terenach o bardzo korzystnych warunkach fizjograficznych (zwłaszcza gruntowo-wodnych) dla zainwestowania. Degradacja środowiska spowodowana eksploatacją powierzchniową zostanie cofnięta poprzez rekultywację terenów poeksploatacyjnych w podanym przez samorząd kierunku (rolny, leśny).

1.10. Część obszaru gminy i miasta proponowana jest do obszarów europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000. W ramach tej sieci został wytypowany Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków o nazwie „Dolina Baryczy”, jeden z najcenniejszych obszarów ornitologicznych w Polsce.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków o nazwie „Dolina Baryczy” w przybliżeniu pokrywa się w znacznej części z Parkiem Krajobrazowym „Dolina Baryczy”.

1.11. Ochrona obiektów i obszarów prawnie chronionych.

Na obszarach gminy i miasta objętych obszarami powierzchniowej ochrony przyrody wymagane jest przestrzeganie i realizacja zasad określonych przez przepisy w zakresie ochrony przyrody. Dotyczy to również obiektów chronionych – np. pomników przyrody (w mieście 3 drzewa pomnikowe, na terenach wiejskich – 5 drzew).

Winny zostać opracowane standardy dotyczące zabudowy na obszarach objętych wielkopowierzchniową ochroną przyrody.

1.12. Ochrona ujęć wody dla wodociągów komunalnych.

Ochrona odbywa się poprzez wyznaczenie bezpośrednich i pośrednich stref ochronnych. Na obszarze gminy znajdują się 4 ujęcia wód dla wodociągów komunalnych (Odolanów, Raczyce, Tarchały Wielkie i Świeca). Trzy z nich, a mianowicie w Odolanowie, Raczycach i Świecy mają wyznaczone strefy ochrony pośredniej zewnętrznej. Zasady zagospodarowania w tych strefach są określone w decyzjach i winny być bezwzględnie przestrzegane.

1.13. Proponowane w Studium nowe zagospodarowanie nie powinno spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości norm w zakresie ochrony środowiska, a szczególnie powietrza atmosferycznego (hałas, w tym komunikacyjny, zanieczyszczenia emisją niską), wód powierzchniowych i wód podziemnych.

2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW.

2.1. Przyjęty standard: ochrona zachowanych dóbr kultury i ich odpowiednie eksponowanie w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej miasta i gminy. Tworzenie nowego środowiska

kulturowego przez mieszkańców obecnych i przyszłych, dla kreowania i wzmocnienia tożsamości miejsca.

2.2. Formą ochrony dziedzictwa kulturowego gminy jest wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej dla: układu urbanistycznego Odolanowa, którego śródmieście zostało objęte ochroną wynikającą z wpisu do rejestru zabytków, układ urbanistyczny wzdłuż ul. Krotoszyńskiej, założenie kościoła p.w. św. Barbary wraz z cmentarzem, wybranych układów ruralistycznych (Glińnica, Świeca, Nabyszyce, Uciechów), założeń dworsko-parkowych i folwarcznych, konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej oraz rejestr zabytków i spis zabytkowej architektury i budownictwa gminy.

2.3. Zasady działania w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Odolanowa.

Wszelka działalność w tej strefie powinna uwzględniać podstawowe założenie konserwatorskie, jakim jest ochrona historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy. Wyraża się ono w :

- zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów;
- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy oraz detalu architektonicznego,
- usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących;
- zastosowaniu w powyższych działaniach tradycyjnych materiałów budowlanych (m. in. unikanie elementów ze sztucznego tworzywa);
- prowadzeniu wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, który uzasadniony jest z uwagi na liczne stanowiska archeologiczne związane ze średniowieczną strukturą miasta zamkniętego murami obronnymi oraz z zamkiem.

2.4. Zasady działania w strefach ochrony układów ruralistycznych oraz założeń dworskich i folwarcznych.

W strefach ochrony układów ruralistycznych, wymogi konserwatorskie dotyczą : zachowania historycznych schematów planistycznych oraz parceli, nie wprowadzania nowych podziałów, zakłócających istniejące, kontynuację tradycyjnej zabudowy co do lokalizacji w obrębie parceli, formy i gabarytów, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów, z zachowaniem obowiązujących obecnie standardów.

W strefach ochrony założeń dworskich i folwarcznych, wymogi konserwatorskie dotyczą : zachowania i remontowania zabytkowej zabudowy oraz zieleni parkowej, zakazu nowych podziałów geodezyjnych i rozdrobnienia własnościowego; uzgadniania z Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich prac remontowych, budowlanych, konserwatorskich obiektów wchodzących w skład założenia, dotyczących terenu parków oraz prac ziemnych.

2.5. Zasady działania w strefach ochrony archeologicznej.

W strefach ochrony archeologicznej wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają uzyskania zezwolenia na ich prowadzenie w UOZ. Na planszy dotyczącej środowiska kulturowego zróżnicowano strefę ochrony na tereny przebadane i potencjalnie przeznaczone do penetracji, których dotyczą te same wymogi.

Zabytki archeologiczne na obszarze gminy : grodzisko wczesnośredniowieczne pierścieniowate w Nabyszycach (wpisane do rejestru zabytków) oraz cmentarzysko kurhanowe w Glińnicy.

2.6. Przestrzeganie zasad ochrony zabytków zawartych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- Wielkopolski Rejestr Zabytków,
- Spis zabytków architektury i budownictwa,
- Sporządzenie spisu obiektów o wartościach zabytkowych.

2.7. Ochroną konserwatorską objęte są cmentarze grzebalne wszystkich wyznań oraz cmentarze nieczynne i ich pozostałości.

3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

3.1. Komunikacja.

Pożądanе kierunki zmian układu drogowego :

a) w zakresie dróg wojewódzkich :

- budowa obwodnicy miasta na kierunku północnym na ciągach dróg 444 i 445 wraz z włączeniem kierunku do Ostrzeszowa (KDG1),

Przebieg korytarza dla obwodnicy w bardzo znaczący sposób uzależniony jest od zlokalizowanych podziemnych instalacji gazowych wysokiego ciśnienia i rozmieszczonej zabudowy oraz projektowanej lokalizacji zbiornika retencyjnego „Baby”.

Dla zachowania wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 430 Dz.U. nr 43 odcinek obwodnicy winien posiadać parametry jak dla drogi klasy G.

Z przeprowadzonych analiz terenu wynika, że odcinek łączący drogę woj. nr 444 z drogą woj. nr 445 po północnej stronie miasta może być przeprowadzony bez kolizji z gazociągami wysokiego ciśnienia, a jego długość będzie wynosić ok. 5,6 km.

Opis proponowanego przebiegu obwodnicy:

Od strony zachodniej, początek nowej trasy winien być zlokalizowany w miejscu skrzyżowania drogi 444 z gminną nr P8995 Glińnica – Raczyce, dalej w kierunku północno – wschodnim do skrzyżowania z drogami : gminną P9010 Kaczory – Glińnica, powiatową nr 13 411 Odolanów – Daniszyn, gminną nr P8997 Tarchały Wielkie – Tarchały Małe, gminną nr P9093 Tarchały Wielkie – Gorzyce Małe i dalej do drogi wojew. nr 445 (ok. 1,7 km na północ od skrzyżowania z linią kolejową Ostrów Wielkopolski – Grabowno Wielkie).

Zaletą tego przebiegu obwodnicy jest to, że przebiega przez obszary niezabudowane, lub w sąsiedztwie pojedynczych gospodarstw rolnych. Pomiędzy skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 13 411 a drogą gminną nr P8997 występuje skrzyżowanie z napowietrzną linią energetyczną 400 kV.

Rozpatrywano również inny wariant przebiegu obwodnicy, bardziej zbliżony do północnych krańców miasta. Jego przebieg jest następujący :

Od strony zachodniej, początek trasy taki jak w wariantcie opisanym wyżej, dalej w kierunku wschodnim za Palarnią Kawy „WOSEBA” i Zakładem Odazotowania Gazu „KRIO”, po śladzie drogi gminnej, do drogi powiatowej nr 13 411 przez odcinek zabudowany (wieś Kaczory dług. ok. 0,8 km), dalej w kierunku zachodnim, do drogi woj. nr 445 w obrębie skrzyżowania z linią kolejową.

Zaletą tego wariantu jest jego większe przybliżenie do miasta i mniejsza długość odcinka o ok. 0,6 km.

Wadą jest konieczność przejścia przez odcinek zabudowany wsi Kaczory, kolizja z gazociągiem wysokiego ciśnienia oraz dwa skrzyżowania z liniami energetycznymi 110 kV oraz 400 kV. Dodatkową i szczególnie ważną wadą jest włączenie odcinka obwodnicy do drogi wojewódzkiej nr 445 w obrębie skrzyżowania z linią kolejową we wsi Tarchały Wielkie.

- budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej na ciągach dróg wojewódzkich nr 444 i 445 w miejscowości Huta (KDG2). Dla zachowania wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 430 Dz.U. nr 43 odcinek ten powinien posiadać parametry jak dla drogi klasy G.
- budowa ścieżki – trasy rowerowej w kierunku Ostrowa Wielkopolskiego i Sulmierzyc oraz Ostrzeszowa (do Świecy i Czarnego Lasu) w celu poprawy bezpieczeństwa i rozwoju turystyki,
- budowa zatok autobusowych,
- modernizacja odcinka drogi nr 444 Odolanów – Ostrzeszów z uwagi na wzrost ruchu ciężarowego.

b) w zakresie dróg powiatowych :

- wzmocnienie istniejących nawierzchni bitumicznych na ciągach dróg o natężeniu powyżej 1000 pojazdów na dobę i przystosowanie ich do nacisku powyżej 10 t/oś,
- pozyskanie środków pomocowych do zrealizowania powyższego celu,
- budowa tras rowerowych między miejscowościami blisko położonymi o dużym natężeniu ruchu pieszych i rowerów szczególnie na odcinku Odolanów – Raczyce, Odolanów – Boników i Odolanów – Huta,
- renowacja rowów przydrożnych dla poprawy odwodnienia dróg,
- modernizacja skrzyżowań z innymi drogami i dostosowanie ich do ruchu pojazdów wielkogabarytowych (kombajny, pojazdy ciężarowe dwuczłonowe).

c) w zakresie dróg gminnych :

- poprawa komunikacji między wsiami o wysokiej produkcji rolnej poprzez budowę lub modernizację dróg,
- pozyskanie środków unijnych na ten cel,
- poprawa parametrów dróg przechodzących przez obszary zabudowane,
- renowacja rowów przydrożnych dla poprawy odwodnienia dróg.

d) w zakresie obsługi podróżnych :

- budowa i organizacja parkingów dla samochodów osobowych w rejonie ulic: Sójki, Bartosza, Krotoszyńskiej oraz dla samochodów ciężarowych na obszarze miasta Odolanowa poza ścisłym centrum,
- budowa nowych lub unowocześnienie istniejących punktów napraw i obsługi pojazdów,
- poprawa stanu dróg leśnych wraz z rozbudową, unowocześnieniem i utworzeniem nowych punktów postoju (parkingów leśnych).

Obiekty budowlane przy drogach należy lokalizować w odległościach określonych w przepisach odrębnych.

3.2. Elektroenergetyka.

- dla przebiegających przez obszar gminy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV należy ustalić strefy bezpieczeństwa, które stanowią podstawę do wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, w których należy przestrzegać ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych. Poniżej podano orientacyjne wartości tych stref:
 - linia 400 kV Ostrów Wschód – Pasikurowice – pas o szerokości 90,0 m. (po 45,0 m od osi linii na stronę),
 - linia 400 kV Ostrów Wschód – Plewiska (linia w trakcie budowy) - pas o szerokości 56,0 m (po 28,0 m od osi linii na stronę),
 - przez obszar gminy przebiegają również dwie linie elektroenergetyczne 110 kV (Ostrów – Krotoszyn i Ostrów – GPZ Odolanów – Sośnie) – pas o szerokości 35 m (po 17,5 m na stronę),
- zasilanie miasta i gminy w energię elektryczną odbywa się z GPZ Odolanów, GPZ Sośnie i GPZ Ostrów Południe liniami 15 kV poprzez stacje transformatorowe. Zapotrzebowanie na energię wszystkich odbiorców jest w pełni pokryte. Istnieją znaczne rezerwy zasilania, które w miarę potrzeb mogą być wykorzystane dla podłączenia nowych odbiorców (zarówno gospodarstw domowych jak i inwestorów działalności gospodarczej),
- przewiduje się adaptację istniejącego układu sieci, jego modernizację i ewentualną rozbudowę,
- należy skablować sieci niskiego i średniego napięcia na terenach zurbanizowanych miasta Odolanowa oraz dążyć do skablowania przynajmniej sieci niskiego napięcia na obszarach zwartej zabudowy wiejskiej.

3.3. Gazownictwo.

- przez teren gminy i miasta przebiega szereg gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia (omówione szczegółowo w „Diagnozie stanu” pkt 15.).
Na obszarze gminy znajdują się dwa obszary i tereny górnicze: „Bogdaj – Uciechów” i „Tarchały”.
 - Na gruntach wsi Głisznica zlokalizowany jest jedyny tego typu w Polsce Zakład Odazotowania Gazu Ziarnowego „KRIO”.
 - całe miasto i gmina są zgazyfikowane siecią średniego i niskiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe I i II stopnia. Stan techniczny sieci rozdzielczych jest dobry (rury polietylenowe) i średni (rury stalowe).
 - istnieją możliwości rozbudowy systemu sieci średniego i niskiego ciśnienia i zapewnienia dostaw gazu nowym odbiorcom (zarówno gospodarstwom domowym jak i podmiotom gospodarczym).
 - po roku 2010 projektowana jest realizacja dwóch gazociągów wysokiego ciśnienia:
 - Odolanów - Wydartowo (między Gniezmem a Mogilnem) – DN 1000, PN 8,4 MPa,
 - Odolanów – Piotrków Trybunalski – DN 700, PN 8,4 MPa.
- przebieg obu gazociągów zaznaczono na rysunku Studium w następujący sposób:
- gazociąg DN 1000 – odcinek północny: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym w obowiązującym planie gminy z 2002 r., odcinek południowy zmieniono w związku z projektowanym zbiornikiem retencyjnym „Baby”,
 - gazociąg DN 700 – zgodnie z przebiegiem wyznaczonym w w/w planie.
- dla istniejących i projektowanych gazociągów należy ustalić strefy ochronne, które mogą stanowić podstawę do wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w

rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska, w których należy przestrzegać ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wielkość stref ochronnych zdeterminowana jest rokiem ich budowy. Poniżej podano orientacyjne wielkości tych stref:

- gazociągi w.c. o średnicy do 300 mm – 35 m na stronę od ich osi,
- gazociągi w.c. o średnicy 300 – 500 mm – 65 m na stronę od ich osi,
- gazociągi w.c. o średnicy 300 – 500 mm oraz powyżej 800 mm – 100 m na stronę od ich osi
- istniejące czynne odwierty - 50 m,
- odwierty zlikwidowane – 5 m.

3.4. Gospodarka odpadami.

- Istniejące gminne składowisko odpadów komunalnych w Raczycach (Biadaszki) wymaga przebudowy i modernizacji w celu dostosowania do norm ochrony środowiska.
- Wprowadzenie systemu segregacji odpadów komunalnych.
- Budowa zakładu utylizacji odpadów na terenach eksploatacji powierzchniowej położonych w Glińnicy przy drodze Odolanów - Krotoszyn, po ich wyeksploatowaniu i przeprowadzeniu rekultywacji.
- Stworzenie kompleksowego systemu gospodarki odpadowej – oprócz selektywnej zbiórki odpadów wymaga budowy zakładu utylizacji odpadów.
- Włączenie gminy i miasta w regionalny system odbioru odpadów niebezpiecznych i innych niekomunalnych.
- Zapewnienie sprzyjających warunków dla rozwoju firm zajmujących się odbiorem i przetwarzaniem segregowanych odpadów.
- Likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci poprzez rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych.

3.5. Zaopatrzenie w wodę.

- Zaopatrzenie w wodę miasta i gminy odbywa się z czterech ujęć komunalnych (Odolanów, Tarchały Wielkie, Świeca i Raczyce), z których tylko dwa, w Odolanowie i Raczycach, mają wyznaczone strefy ochrony pośredniej; natomiast ujęcie wody w Świecy posiada opracowaną dokumentację hydrogeologiczną na potrzeby wyznaczenia strefy ochrony pośredniej i jest w trakcie uzyskiwania decyzji administracyjnej.
- Gmina i miasto są w 100 % zwodociągowane.
- Istnieje konieczność sukcesywnej weryfikacji wydanych pozwoleń wodno – prawnych na pobór wody za pośrednictwem studni głębinowych dla wszystkich użytkowników ujęć zlokalizowanych na terenie gminy i miasta. Należy, z uwzględnieniem planowanych inwestycji – w celu oszczędnej gospodarki wodami podziemnymi, promować działania : likwidację marnotrawstwa wody, zamykanie obiegów wody, wprowadzenie wodoszczelnych technologii produkcyjnych.
- Nowe obiekty działalności gospodarczej winny korzystać z wód poziomu trzeciorzędowego, wykorzystując najnowsze technologie ich uzdatniania.
- Budowa nowych ujęć dla zaspokojenia potrzeb nowych użytkowników (głównie w zakresie większej działalności gospodarczej) winna uwzględniać obowiązujące przepisy i zasady dokumentowania.
- Stan techniczny sieci wodociągowej jest zasadniczo dobry. Jednak wymiany wymagają rury azbestowo-cementowe, które stanowią 13 % ogólnej długości sieci.

3.6. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

- Moc oczyszczalni ścieków w Raczycach wykorzystana jest tylko w około 60 %. Odprowadzane są do niej ścieki z części miasta Odolanowa.
- 25 % obszaru miasta jest skanalizowane. Ścieki odbierane są zaledwie od 43 % gospodarstw domowych.
- Brak kanalizacji na obszarach wiejskich gminy.
- Priorytetem dla władz samorządowych jest rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej w mieście i gminie.
- Przewiduje się budowę nowej oczyszczalni w miejscu obiektu istniejącego w Raczycach.
- Obowiązujący plan gminy z 2002 r. przyjął budowę oczyszczalni ścieków w Uciechowie, Garkach, Nabyszycach oraz Raczycach (obiekt istniejący do rozbudowy i modernizacji). Zbiorczy system kanalizacji nie obejmuje wsi Tarchały Małe, Gorzyce Małe i Nadstawki, dla których przewidziano budowę lokalnych mini oczyszczalni lub dowóz ścieków z szamb do punktów zlewnych przy oczyszczalniach.
- Na etapie sporządzania Studium została opracowana koncepcja programowo – przestrzenna podciśnieniowej kanalizacji sanitarnej dla całej gminy Odolanów.

W/w system kanalizacji przewiduje podział całego obszaru miasta i gminy na 9 zlewni, budowę w każdej z nich stacji podciśnieniowej, budowę od 3 do 6 przepompowni podnoszących i odprowadzenie ścieków systemem rurociągów tłocznych do oczyszczalni w Raczycach. Stacje podciśnieniowe powinny powstać w: mieście (obsłuży tylko część miasta), Raczycach (dla obsługi wsi Raczyce oraz zachodniej części miasta), Uciechowie (dla obsługi tej wsi), Tarchałach Wielkich (dla obsługi wsi Tarchały Wielkie i Glińnica), Nabyszycach (dla obsługi wsi Nabyszyce i Wierzbno), Garkach (dla obsługi wsi Garki i Boników), Świecy (dla obsługi tej wsi), Hucie (dla obsługi wsi Huta i Nadstawki) i Gorzycach Małych (dla obsługi wsi Gorzyce Małe i Tarchały Małe). Za wyjątkiem stacji zlokalizowanych w mieście i Raczycach, na pozostałych stacjach powinny być wybudowane przepompownie podnoszące.

- W związku z brakiem ostatecznego rozstrzygnięcia co do systemu kanalizacji, jaki zostanie przyjęty do realizacji, na rysunku Studium pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" oznaczono zarówno lokalizację oczyszczalni i przepompowni ścieków z obowiązującego planu gminy z 2002 r. jak i lokalizację dziewięciu stacji podciśnieniowych.
- Ścieki przemysłowe i technologiczne o parametrach odbiegających od dopuszczalnych dla ścieków komunalnych, winny być staraniem podmiotów je wytwarzających odpowiednio podczyszczone i dopiero odprowadzone do sieci kanalizacyjnej.
- W mieście dalszej rozbudowie powinna ulec sieć kanalizacji deszczowej, aby obsłużyć wszystkie tereny zurbanizowane.
- Przed wylotami kolektorów deszczowych do wód powierzchniowych należy wybudować osadniki, zatrzymujące osady i zanieczyszczenia ropopochodne.
- System kanalizacji deszczowej powinien charakteryzować się odpowiednią przepustowością oraz odpowiadać wymogom ochrony środowiska. W miarę możliwości i potrzeb należy na końcówkach kolektorów wybudować zbiorniki retencyjne w celu „spłaszczenia” maksymalnych przepływów w sieci.
- Rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej znacznie zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy (szczególnie dla podmiotów zewnętrznych) oraz wpłynie na poprawę stanu środowiska (wody powierzchniowe i podziemne oraz gleby).

3.7. Ciepłownictwo.

- Obecne potrzeby zaopatrzenia w ciepło zaspokajane są poprzez kotłownie lokalne oraz ogrzewanie indywidualne. Scentralizowane źródła pokrywają około 14 % ogólnego zapotrzebowania na ciepło.
- W Studium przewiduje się centralne źródło ciepła tylko dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Raczycach (zaplanowanej w obowiązującym planie gminy z 2002 r.). Kotłownia opalana paliwem przyjaznym środowisku będzie zlokalizowana na terenie MW.
- Pozostałe nowe obiekty ogrzewane będą wg indywidualnych rozwiązań, z preferencją dla stosowania ekologicznych źródeł energii.

3.8. Telekomunikacja.

- Głównym operatorem telefonii stacjonarnej na obszarze miasta i gminy Odolanów jest Telekomunikacja Polska S.A. Wskaźnik telefonizacji nie jest wysoki – wynosi ca 180 telefonów na 1000 mieszkańców.
- Na obszarze gminy i miasta znajdują się 3 maszty – bazy telefonii komórkowej.
- Należy sprzyjać konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych. Telefonizacja (przewodowa i bezprzewodowa) powinna być prowadzona zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi.
- Przewiduje się budowę kablowej sieci telekomunikacyjnej.

4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

4.1. Rolnictwo stanowi obecnie i w dalszym ciągu stanowić będzie główną funkcję obszarów wiejskich gminy.

4.2. Zróżnicowane warunki przyrodnicze determinują różne kierunki produkcji rolnej w poszczególnych rejonach gminy :

- a) na północ od miasta Odolanowa, na obszarze o najlepszych glebach, preferowane będą uprawy rolne. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się inwestycje pozarolnicze, w tym również związane z eksploatacją kruszyw naturalnych. Wyłączone z zainwestowania pozarolniczego powinny być grunty chronione, szczególnie klasy III b (oraz IV a i IV b o dużych powierzchniach i prawidłowo ukształtowanych rozłogach).
- b) obszary dolinne Baryczy, Kurocha, Złotnicy oraz innych cieków. Użytkowane jako trwałe użytki zielone stanowić będą bazę dla rozwoju hodowli. Hodowla winna być wspierana własną uprawą roślin pastewnych. Wprowadza się zakaz przekształcania łąk i pastwisk na pola uprawne.
- c) południowa część gminy o gorszych glebach – rozwój rolnictwa ekstensywnego, ekologicznego.
- d) najślabsze gleby o ograniczonej przydatności rolniczej wskazane pod zalesienie.

4.3. Funkcja rolnicza w mieście ulegać będzie systematycznej marginalizacji w miarę zajmowania nowych gruntów na cele nierolnicze pod zainwestowanie typu miejskiego.

4.4. W rolnictwie miasta powinny być preferowane : warzywnictwo (na gruncie i pod osłonami), sadownictwo oraz tradycyjna już uprawa kwiatów.

4.5. Na obszarach wiejskich (w całej gminie bez miasta), zaliczonych do obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW nizinne strefa II) prowadzenie działalności rolniczej powinno być zgodne z zasadami „zwykłej dobrej praktyki rolniczej”. Wymagania te określono w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 73, poz. 657).

4.6. Na obszarze całej gminy należy preferować rolnictwo ekologiczne.

4.7. Na obszarach wsi o dobrych glebach, a równocześnie ubogich w lasy (Tarchały Wielkie, Tarchały Małe, Gorzyce Małe i Wierzбно) należy maksymalnie wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

4.8. Obszary lasów wymagają szczególnej ochrony i uzupełnienia drzewostanu. Dopuszcza się wymianę drzewostanu i zadrzewień celem porządkowania i prowadzenia właściwej gospodarki leśnej. Nadleśnictwa mają opracowane Programy Ochrony Przyrody oraz Plany Urządzenia Lasu, będące podstawowym narzędziem do prowadzenia prawidłowej gospodarki w lasach państwowych.

4.9. Nowe nasadzenia lasu powinny być dokonywane gatunkami drzew zgodnymi z siedliskiem. Nasadzenia docelowe winien stanowić drzewostan dębowo – sosnowy. W skład drzewostanu domieszkowego winny wchodzić: lipa, buk, jarzębina i czeremcha. Drzewostany liściaste – jako bardziej odporne na zanieczyszczenia oraz posiadające większą zdolność retencyjną – powinny być preferowane w dolesieniach.

4.10. Przewiduje się zwiększenie wskaźnika lesistości gminy, który obecnie wynosi 21,3 % ogólnej powierzchni gminy. Do zalesienia powinny być przeznaczane najgorsze, nieprzydatne dla rolnictwa gleby klas VI i VI z , a nawet klasy V.

4.11. Zasady prawidłowego wyznaczania terenów dolesień: ciągłość przestrzenna lasów, tworzenie ciągów i korytarzy ekologicznych, powiększanie kompleksów leśnych, wyrównywanie granicy pomiędzy polem a lasem, łączenie drobnych, już istniejących powierzchni leśnych.

5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.

Ustala się:

5.1. zbiorniki retencyjno – dolinowe wód powierzchniowych:

- a) zbiornik „Zawidza” na Złotnicy – zlokalizowany na pograniczu gmin Odolanów i Przygodzice, na gruntach wsi Świeca,
- b) zbiornik „Baby” na Kurochu – w całości zlokalizowany na gruntach wsi Glińnica,

5.2. gazociągi wysokiego ciśnienia:

Po roku 2010 przewidywana jest budowa dwóch gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia:

- Odolanów – kierunek Wydartowo (Mogilno) – DN 1000; PN 8,4 MPa,
- Odolanów – Piotrków Trybunalski – DN 700; PN 8,4 MPa.

Przewidywany przebieg gazociągów oznaczono na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” liniami rozgraniczającymi w sposób następujący:

- gazociąg DN 700 – zgodnie z przebiegiem oznaczonym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 2002 roku,
- gazociąg DN 1000 – odcinek północny naniesiono zgodnie z w/w planem, zmieniono natomiast przebieg przez obszar wsi Glińnica ze względu na projektowany na trasie gazociągu zbiornik retencyjny „Baby” na Kurochu.

5.3. rurociąg paliwowy:

Po roku 2005 przewidywana jest budowa rurociągu paliwowego wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Ostrów Wielkopolski – Wrocław wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przewidywany przebieg rurociągu oznaczono na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” liniami rozgraniczającymi i kolorem.

6. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH.

6.1. Obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi są na obszarze miasta i gminy tereny rozległych dolin rzecznych Baryczy, Kurocha oraz, w mniejszym stopniu, pozostałych cieków.

Na rysunku Studium pt. „Kierunki...” tereny te oznaczono jako tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ wg zasięgu zalewu przez wody powodziowe w lipcu 1997 roku (woda stuletnia). Obejmują one w przybliżeniu 28 % ogólnej powierzchni miasta i gminy. Zagrożenie jest zatem bardzo znaczące, a problem zapobiegania powodziom – bardzo ważny.

6.2. Przyjmuje się generalną zasadę zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi. Prawne ustalenie zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią nastąpi w „Studium dla obszarów nieobwałowanych”, o którym mowa w ustawie prawo wodne.

6.3. Dla poprawy sytuacji, zmniejszenia strat materialnych oraz zapewnienia większego bezpieczeństwa mieszkańcom projektowane są wały przeciwpowodziowe:

- wzdłuż północnych granic Śródmieścia i Górki w mieście (stanowiący przedłużenie w kierunku wschodnim istniejącego wału), dla ochrony przed zalewaniem wodami Baryczy m.in. Osiedla Wojska Polskiego,
- wzdłuż Olszówki / Rowu Głównego (po północnej stronie cieku) dla ochrony południowej części Śródmieścia,
- wzdłuż Kurocha (po zachodniej stronie) dla ochrony zwartej zabudowy wsi Glińnica.

6.4. Nowa zabudowa mieszkaniowa M oraz działalności gospodarczej P, U na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi będzie możliwa dopiero po wybudowaniu wałów przeciwpowodziowych (dotyczy tylko terenów położonych na gruntach wsi Tarchały Wielkie bezpośrednio przy granicy z miastem).

6.5. Na obszarze gminy i miasta Odolanów nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

7. OBIEKTY LUB OBSZARY, NA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

- 7.1. Filar ochronny (pas kopaliny pozostawiany w złożu, nie eksploatowany lub eksploatowany z zachowaniem specjalnych warunków ochrony powierzchni i znajdujących się na niej obiektów, w celu zapobieżenia szkodom górniczym) wyznaczany jest w dokumentacji geologicznej, opracowywanej na etapie uzyskiwania koncesji na wydobycie piasku i żwiru.
- 7.2. Dla obszarów eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych we wsiach Raczyce i Glińnica wyznacza się filar ochronny od publicznych dróg kołowych, wynoszący średnio 10,0 m. Natomiast od strony działek sąsiednich filar wynosi z reguły 6,0 m.; może być, w uzgodnieniu z właścicielem sąsiedniej działki, zmniejszony do 2,0 – 3,0 m. (w przypadku, gdy sąsiad będzie również prowadził eksploatację powierzchniową).
- 7.3. Realizacja wydobycia kruszywa z małych wyrobisk pozostawia duże ilości surowca w filarach ochronnych oraz powoduje znaczną degradację środowiska.

8. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

- 8.1. Tereny zdegradowane lub niewłaściwie zagospodarowane przeznacza się do przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, której celem jest przywrócenie naturalnego stanu środowiska.
- 8.2. Tereny po eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych (wyrobiska) należy poddać rekultywacji niezwłocznie po zaprzestaniu działalności.
- 8.3. Kierunek rekultywacji określi organ samorządowy, najwłaściwiej z uwzględnieniem zasady: wyrobiska położone w sąsiedztwie terenów leśnych powinny zostać zalesione, natomiast położone na terenach rolnych powinny zostać zrehabilitowane w kierunku rolnym.
- 8.4. Niezwłoczna rekultywacja wyrobisk zapobiegnie ich przekształceniom w „dzikie” wysypiska odpadów.

III. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM.

1. PLANY MIEJSCOWE.

Analiza obowiązujących planów miejscowych.

Analizie poddano wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 roku, a więc obowiązujące.

Są to, w kolejności uchwalenia, następujące plany:

- 1) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów dla obszaru wsi Glińnica - 1998 r.,
- 2) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulicy Kaliskiej (rejon I) - 1998 r.,

- 3) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulicy Bocznej (rejon II) - 1998 r.,
- 4) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulic Przemysłowej i Krotoszyńskiej (rejon III) - 1998 r.,
- 5) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulicy Bartosza (rejon IV) - 1998r.,
- 6) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulicy Strzeleckiej (rejon V) - 1998 r.,
- 7) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulicy Strzeleckiej (rejon VI) - 1998 r.,
- 8) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów dla obszaru wsi Raczyce oraz Uciechów - 1999 r.,
- 9) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów dla obszaru wsi Świeca 1999 r.,
- 10) Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów - 2002 r.

Zasadniczo, za wyjątkiem planów oznaczonych numerami 1) i 10), ustalenia planów miejscowych zostały przyjęte bez większych zmian, zarówno pod względem ich układu komunikacyjnego, jak i przeznaczenia terenów. Drobne korekty wynikają przeważnie z położenia w Studium większego nacisku na aspekty ochrony środowiska przyrodniczego, a szczególnie uwzględnienia potencjalnych terenów zalewowych.

Odnosnie zmiany planu gminy z 2002 r. - dla terenu położonego na obszarze wsi Świeca w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, wzdłuż drogi wojewódzkiej, po jej zachodniej stronie, proponuje się następującą zmianę:

utrzymanie tylko istniejącego zainwestowania (dwa kurniki oraz ubojnia drobiu), natomiast rezygnację z planowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową (M) oraz pod działalność gospodarczą i usługi (P, U).

Uzasadnienie: teren ten stanowi, w sensie przyrodniczym, korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadregionalnym, powiązany z układami międzynarodowymi. Szeroko pojęta dolina Baryczy między Przygodzicami a Żmigrodem stanowi obszar węzłowy o znaczeniu europejskim, oznaczony Nr 18 – Obszar Milicki. Jego najcenniejszymi fragmentami są: międzynarodowy korytarz ekologiczny Dolina Baryczy oraz biocentrum, którym na terenie gminy Odolanów są tzw. Łąki Odolanowskie. Ponadto, po wejściu Polski do Unii Europejskiej, obszar ten wyznaczono do europejskiego systemu ekologicznego NATURA 2000, jako obszar specjalnej ochrony ptaków. Planowanie nowego zainwestowania stanowiłoby naruszenie zasady ciągłości układów ekologicznych.

1.2. Proponowane obszary i inwestycje do objęcia **miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**.

W procesie rozwoju miasta i gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz „otwierania terenów” dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Dlatego władze samorządowe winny określić tereny, dla których opracowanie planów miejscowych będzie konieczne, a następnie ustalić kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami. Kolejność oraz zakres ustaleń planów powinny wynikać z bieżących potrzeb inwestycyjnych mierzonych np. ilością wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W niniejszym Studium wskazuje się na konieczność opracowania planów miejscowych:

- 1) dla nowo projektowanych lub wymagających rozbudowy (np. poszerzenia) elementów układu drogowego i ulicznego. Dotyczy to szczególnie planu dla budowy obejścia miasta Odolanowa oraz nowego odcinka drogi wojewódzkiej we wsi Huta. Budowy te stanowią będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 2) dla projektowanych gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia (inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym),
- 3) dla projektowanego rurociągu paliwowego (inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym),
- 4) dla projektowanych zbiorników retencji wód powierzchniowych (inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym),
- 5) dla terenów kwalifikowanych w ewidencji gruntów jako użytki rolne i leśne, dla których, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (z 1995 r.), wymagane będzie uzyskanie zgody odpowiednich organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 6) najbardziej pożądanym jest sporządzenie planu miejscowego na terenach komunalnych – wartość tych terenów po uchwaleniu planu znacznie wzrasta. Środki uzyskane przez władze gminne z ich sprzedaży mogłyby być wykorzystane np. na uzbrojenie terenu lub na zakup dalszych gruntów od prywatnych właścicieli,
- 7) opracowaniem planu miejscowego powinny być objęte tereny o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych atrakcyjnych inwestycji, które ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub własnościową (np. niedogodny dla zagospodarowania układ działek, ich nadmierne rozdrobnienie – obszar zatem wymagający scaleń i podziału nieruchomości) nie mogą być odpowiednio zagospodarowane,
- 8) opracowaniem planu miejscowego powinny być objęte obszary górnicze gazu ziemnego „Bogdaj – Uciechów” i „Tarchały” – obowiązek ich sporządzenia wynika z przepisów odrębnych,
- 9) opracowanie planów miejscowych dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oznaczonych symbolami ZP,US ; ZL,US w mieście Odolanowie i inne oznaczone na rysunku „Studium...”,
- 10) opracowanie nowych planów miejscowych dla terenów, dla których winna być dokonana zmiana obowiązujących planów (np. zmiana planu gminy z 2002 r. dla obszaru we wsi Świeca),
- 11) w nie wymienionych wyżej przypadkach opracowanie planów miejscowych może nastąpić w miarę wystąpienia takiej potrzeby.

2. TWORZENIE GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI.

Władze samorządowe powinny prowadzić aktywną politykę w zakresie gospodarki gruntami. Powinny zarówno kupować, jak i sprzedawać nieruchomości.

W szczególności powinny tworzyć zasoby gruntów gminnych na potrzeby realizowanych przez siebie inwestycji (np. z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, budownictwa komunalnego), jak również jako tereny ofertowe pod inwestycje dla działalności gospodarczej.

Dlatego określa się, że **tworzenie zasobów gruntów gminnych jest ustaleniem niniejszego „Studium...”**.

W trakcie prac nad sporządzaniem Studium gmina posiadała w swoich zasobach 140 ha użytków rolnych (grunty zaliczone do gminnego zasobu nieruchomości oraz pozostałe grunty gminne), z tego na obszarach wiejskich 105 ha, a w mieście 35 ha.

Grunty z tego zasobu pozwolą również na dokonywanie wymiany nieruchomości przy realizacji obiektów na gruntach innych niż gmina właścicieli.

Wskazane jest także pozyskiwanie nieruchomości przez ponadgminne jednostki samorządowe, niezbędnych dla realizacji inwestycji wyższego rzędu (np. drogi powiatowe, wojewódzkie).

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

Celem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium ma stanowić dla władz samorządowych narzędzie określające założenia polityki przestrzennej na obszarze gminy i miasta. Ma charakter zobowiązania wewnętrznego dla Burmistrza. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Naczelnym zadaniem Studium jest zapewnienie możliwości rozwoju miasta i gminy Odolanów poprzez wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania (głównie zabudowy mieszkaniowej, usług dla ludności, działalności gospodarczej dającej miejsca pracy) oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla jak najpełniejszego uzasadnienia przyjętego kształtu Studium dokonano analizy niżej wymienionych problemów :

- istniejącego zainwestowania,
- złożonych wniosków do Studium,
- wytycznych z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- uwarunkowań przyrodniczych,
- wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- obsługi komunikacyjnej.

Istniejące zainwestowania – przyjęto do Studium bez większych zastrzeżeń.

Złożone wnioski – po przystąpieniu (podjęciu uchwały Rady Gminy i Miasta w tej sprawie) do prac zbierano wnioski od osób fizycznych, organów i instytucji, podmiotów gospodarczych, władz samorządowych.

Nie wszystkie zgłoszone wnioski zostały uwzględnione i przyjęte do Studium. Zrezygnowano z lokalizacji np. dużych stawów hodowlanych w dolinie Baryczy, lokalizacji rozmaitych inwestycji na potencjalnych terenach zalewowych, z niektórych terenów pod eksploatację powierzchniową kruszyw naturalnych.

Wytyczne z planu województwa wielkopolskiego – przyjęto lokalizację dwóch zbiorników retencyjnych dolinowych : „Baby” na Kurochu i „Zawidza” na Złotnicy.

Ustalenia obowiązujących planów miejscowych – po roku 1995 opracowano i ustalono (wg poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1994 r.) 6 planów miejscowych w mieście Odolanowie, plany dla trzech wsi w ich granicach administracyjnych (Uciechów, Raczyce, Glińnica) oraz zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy. Wg nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalenia wymienionych planów zachowują moc obowiązującą. Należało je zatem przyjąć w Studium, mimo że czasami były rozbieżne z planowanymi rozwiązaniami, jakie autorzy Studium oraz władze samorządowe przewidywały dla poszczególnych obszarów. Była to pierwsza bariera, którą należało przełamać przy opracowaniu Studium. Przyjęto zasadę maksymalnego zachowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Po negocjacjach zrezygnowano z niewielu terenów, w tym położonych na potencjalnych terenach zalewowych lub na przyjętym z planu województwa wielkopolskiego zbiorniku retencyjnym „Baby” na Kurochu.

Uwarunkowania przyrodnicze – odegrały ogromną rolę przy konstruowaniu Studium. Determinowały one często możliwy sposób zagospodarowania znacznych powierzchni gminy. W gminie Odolanów nagromadzenie obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną jest bardzo znaczące (Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”; dwa Obszary Chronionego Krajobrazu: „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz „Dąbrowy Krotoszyńskie, Baszków – Rochy”; tereny leśne – lasy masowego wypoczynku, Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Rychtaleskie” obejmujący całość lasów Nadleśnictwa Antonin; obszar NATURA 2000 – tereny objęte Dyrektywą Ptasią są już zatwierdzone, do ustalenia pozostają Specjalne Obszary Ochrony). Każdy z wymienionych obszarów wymaga uwzględnienia zakazów i nakazów w sposobie zagospodarowania, zawartych w aktach prawnych je ustanawiających.

Ponadto, przy konstruowaniu Studium, należało uwzględnić : potencjalne tereny zalewowe Baryczy, Kurocha i mniejszych cieków (w sumie 28 % ogólnej powierzchni), korytarze ekologiczne, zlewnię chronioną Baryczy, położenie znacznej części gminy w zasięgu GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów (E)”, obszary objęte strefami ochrony pośredniej ujęć wody, obszary i tereny górnicze gazu ziemnego (1. Tarchały, 2. Bogdaj-Uciechów), obszary udokumentowanych złóż kruszyw mineralnych. Wszystkie w/w tereny/obiekty mają ustawowe ograniczenia w sposobie zagospodarowania przestrzennego, które należało, w miarę możliwości, uwzględnić.

W przypadkach ewidentnych kolizji między środowiskiem przyrodniczym a projektowanym zagospodarowaniem starano się priorytetowo potraktować środowisko (m. in. zrezygnowano z lokalizacji stawów hodowlanych w szeroko pojętej dolinie Baryczy we wsi Świeca, na potencjalnych terenach zalewowych).

Infrastruktura techniczna – istniejące i dalsze projektowane nasycenie mediami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym stanowi drugie, po warunkach przyrodniczych, ograniczenie dla zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta.

Najważniejsze urządzenia istniejące : elektroenergetyka – dwie linie WN 400kV, dwie linie WN 110kV ; gazownictwo – szereg gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia (od Dn 1000 do Dn 80). Do sieci istniejących należy dodać sieci projektowane : gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 1000, gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700, rurociąg paliwowy wysokiego ciśnienia Dn 250. W zasadzie tylko przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 został przyjęty wg przedstawionej przez inwestora trasy. Trasę gazociągu Dn 1000 zmieniono, gdyż przebiegał z północy na południe przez projektowany zbiornik „Baby” na Kurochu (na długości ca 1,5 km). Najwięcej problemów wystąpiło/napotkano przy wyznaczaniu

przebiegu projektowanego rurociągu paliwowego Dn 250 Ostrów Wlkp. – Wrocław. Z projektowanej pierwotnie trasy przez teren wsi Świeca musiano zrezygnować ze względu na strefę ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego. Kilkakrotne spotkania z inwestorem i projektantem rurociągu (przy udziale innych zainteresowanych stron) pozwoliły osiągnąć kompromis – rurociąg paliwowy będzie przebiegać przez tereny leśne nadleśnictwa Antonin. Należy tu nadmienić, że każdy obiekt liniowy infrastruktury ma przypisaną strefę ochronną – wg obowiązujących przepisów. W ustaleniach Studium dokonano zapisu: zmiany przebiegu bądź lokalizacji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w stosunku do przedstawionych na rysunku Studium pt. ”Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, nie stanowią odstępstwa od ustaleń niniejszego Studium (projektowane rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej są znacznie bardziej, niż w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, podatne na zmiany w wyniku postępu technicznego i zmieniających się uwarunkowań ekonomicznych).

Dokonano również korekt układu komunikacyjnego gminy i miasta. Przez obszar miasta przebiegają dwie drogi wojewódzkie, po których odbywa się ruch tranzytowy (między Krotoszynem a Ostrzeszowem i Ostrowem Wielkopolskim. Istniejący układ ulic, ich szerokość oraz istniejące zainwestowanie miasta nie pozwala na modernizację i przebudowę układu drogowego. Dlatego zaprojektowano budowę obejścia miasta po stronie północnej, na terenach gminy oraz budowę nowego odcinka zbiegu dróg wojewódzkich we wsi Huta. Wyznaczono dwa warianty drogi, dla której zapewniono parametry techniczne odpowiadające drodze wojewódzkiej. Wybór wariantu pozostawia się samorządowi na etapie przystąpienia do realizacji w/w drogi/obejścia.

Przyjęte rozwiązania stanowią często kompromis wypracowany między wieloma uwarunkowaniami i ograniczeniami w możliwym sposobie zagospodarowania gminy i miasta a interesami różnych podmiotów, zamierzających inwestować w gminie.

Należy na zakończenie zaznaczyć, że w przypadku znacznych rozbieżności zdań głos decydujący należy do władz samorządowych czyli Burmistrza Gminy i Miasta w Odolanowie oraz Rady Gminy i Miasta w Odolanowie .

V. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

Zapis ustaleń Studium jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:

zastosowane standardy, parametry i wskaźniki urbanistyczne – dokonano podziału na podstawowe obszary wyznaczone w Studium, którymi są tereny otwarte (nie przewidziane do zabudowy) oraz tereny zurbanizowane. Dla terenów zurbanizowanych przedstawiono wskaźniki, standardy i parametry przypisane poszczególnym rodzajom pozarolniczego użytkowania terenu. Wskaźniki przyjęte dla zabudowy będą obowiązywać przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM DLA MIASTA.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów miasta.

Ustalono zasady ogólne zmian struktury przestrzennej miasta (zapisane w 7. punktach) i na ich podstawie ustalono zasady szczegółowe. Ustalone tereny pogrupowano w kolejności wg następujących głównych sposobów zagospodarowania:

- tereny mieszkaniowe,
- tereny usługowe,

- tereny działalności gospodarczej,
- tereny o funkcjach mieszanych,
- tereny zieleni i sportu,
- tereny urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

Dla każdej z powyższych grup dokonano zapisów o zasadach zagospodarowania: dopuszczalnych, preferowanych i wykluczonych.

W strukturze przestrzennej miasta wydzielono i oznaczono symbolem M,UC – strefę śródmiejską. Obejmuje ona układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków i objęty ochroną konserwatorską. Koncentrują się w niej urzędy i usługi ogólnogminne wraz zabudową mieszkaniową. Na obszarze miasta nie przewiduje się terenów pod nową zagrodową. Znaczne powierzchnie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, niewielki obszar pod zabudowę wielorodzinną oraz różne rodzaje działalności gospodarczej pozarolniczej. Całkowitej marginalizacji ulega funkcja rolnicza; grunty rolne częściowo przeznacza się pod zainwestowanie miejskie.

Wyznacza się dwa duże kompleksy zieleni (urządzonej i leśnej) z usługami sportu i rekreacji – jako tereny wypoczynkowo-rekreacyjne dla mieszkańców miasta. Adaptuje się istniejące ogrody działkowe.

Adaptuje się również istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (ujęcie wody dla wodociągu komunalnego, przepompownię ścieków do oczyszczalni w Raczycach, stację redukcyjno-pomiarową gazu ziemnego II stopnia, linię energetyczną wysokiego napięcia 110 kV, szereg gazociągów wysokiego ciśnienia). Dla terenów kolejowych dokonuje się zapisu o możliwości przeznaczenia terenów i urządzeń zbędnych dla PKP na cele usług i działalności gospodarczej, z wyłączeniem mieszkalnictwa.

Układ komunikacyjny miasta tworzą drogi/ulice klasy głównej (ulice w ciągach dróg wojewódzkich : Krotoszyńska, Rynek, Kaliska i Dąbrówki), drogi/ulice klasy zbiorczej (ulice w ciągach dróg powiatowych : Bartosza, Gimnazjalna, Strzelecka, Dworcowa i Plac św. Barbary). Uzupełnia je sieć dróg/ulic lokalnych, przy czym na rysunku Studium jako jednostki terenowe oznaczono tylko główne ulice lokalne (Przemysłowa, Słoneczna, Sowińskiego i Boczna).

2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM DLA GMINY.

2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów gminy.

Podobnie jak dla miasta, dla obszaru gminy ustalono zasady ogólne zmian w strukturze przestrzennej (zapisane w 5. punktach i kilku podpunktach). Ze względu na projektowane sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym dokonano zapisu o tym, że zmiana ich przebiegu bądź lokalizacji urządzeń z nimi związanych, w stosunku do przedstawionych na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, nie będzie stanowiła odstępstwa od ustaleń Studium (zmiany te mogą wynikać z postępu technicznego i zmiennych uwarunkowań ekonomicznych).

Ustalone tereny pogrupowano, podobnie jak w mieście, wg głównych sposobów zagospodarowania, dla których dokonano zapisów o zasadach zagospodarowania: preferowanych, dopuszczalnych i wykluczonych.

Jednym symbolem M oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a odcieniem koloru na rysunku wyróżniono zabudowę istniejącą oraz tereny zabudowy planowanej. W zabudowie tej dopuszcza się lokalizację drobnej działalności gospodarczej nieuciążliwej, jako miejsce pracy i źródło dochodów mieszkańców.

We wsi Raczyce projektowane są tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (wyznaczone w obowiązującym planie gminy i zaakceptowaną w niniejszym studium).

Adaptuje się obiekty i tereny usług publicznych oraz komercyjnych w poszczególnych wsiach gminy. Tereny pod projektowane usługi zostały przyjęte z obowiązujących planów lub na wniosek władz samorządowych.

Znaczne powierzchnie terenów przeznaczono pod pozarolniczą działalność gospodarczą. Są to zarówno tereny zakładów przemysłowych istniejących i adaptowanych w Studium, jak i tereny planowane pod przemysł, rzemiosło, składy, magazyny, bazy (w tym bazy budowlane) i usługi. Znaczna część terenów została przyjęta z obowiązującego planu gminy – są one zatem „gotowe” do wejścia inwestorów, stanowiąc tereny ofertowe, po części będące własnością gminy Odolanów.

W związku z udokumentowanymi terenami zasobowymi kruszyw naturalnych we wsiach Raczyce i Glińnica, wyznaczono w tych wsiach znaczne obszary pod ich eksploatację powierzchniową. Wyrobiska poeksploatacyjne należy niezwłocznie rekultywować. W jednym z nich (na obszarze Glińnicy, przy drodze wojewódzkiej nr 444) dopuszcza się lokalizację zakładu utylizacji odpadów.

Odnosnie komunikacji na obszarze gminy ustalono:

- dla terenów kolejowych – dopuszczenie na terenach zbędnych dla PKP usług i drobnej działalności gospodarczej (bez mieszkalnictwa),
- projektowane obejście drogowe miasta Odolanowa po stronie północnej (w dwóch wariantach) oraz nowy przebieg dróg wojewódzkich we wsi Huta,
- utrzymanie głównych dróg układu komunikacyjnego gminy : drogi klasy głównej KDZ (w ciągach dróg wojewódzkich), drogi klasy zbiorczej KDZ (w ciągach dróg powiatowych) oraz drogi klasy lokalnej KDL (w ciągach dróg gminnych).

Wiele miejsca poświęcono infrastrukturze technicznej, a to ze względu na fakt znacznego nasycenia obszaru gminy różnymi urządzeniami i sieciami, szczególnie z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa.

Na obszarze gminy oznaczono istniejące: tereny urządzeń oczyszczania ścieków, tereny ujęć wody dla wodociągów komunalnych wraz ze strefami ochrony pośredniej (o ile takowe zostały wyznaczone), tereny składowania odpadów stałych (komunalne wysypisko w Raczykach), tereny urządzeń gazownictwa (kopalnie, stacje redukcyjno – pomiarowe I i II stopnia), tereny urządzeń energetycznych (GPZ Odolanów). Ponadto na rysunku oznaczono urządzenia sieciowe o znaczeniu ponadlokalnym, a mianowicie : gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia oraz linie elektroenergetyczne wysokich napięć 400 kV i 110 kV. Na rysunku oznaczono również projektowane : gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia (Dn 1000 i Dn 700) oraz rurociąg paliwowy Dn 250.

3. SYNTEZA USTALEŃ DLA WYODRĘBNIONYCH W STUDIUM OBSZARÓW.

W rozdziale tym omówiono obszary oraz zagadnienia dające się wyodrębnić w Studium, które nie stanowią jednostek terenowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody.

Gmina Odolanów ma opracowane dla potrzeb Studium „Opracowanie ekofizjograficzne”.

Zagadnienia przyrodnicze w gminie Odolanów obejmują bardzo szeroki zakres rozmaitych problemów. Za najważniejsze uznaje się obszary objęte ochroną prawną:

Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”, dwa Obszary Chronionego Krajobrazu („Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz „Dąbrowy Krotoszyńskie, Baszków – Rochy”), lasy masowego wypoczynku (ochronne), Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Rychtałskie”, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków w europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000

„Dolina Baryczy”. Objęcia ochroną prawną wymagają : zlewnia rzeki Barycz oraz GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głógów (E)”.

Z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie przed nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze podlegają gleby mineralne klas III i IV oraz grunty pochodzenia organicznego.

Ochronę środowiska i przyrody omówiono pod kątem przyjętego w Studium standardu – zwiększenia skuteczności ochrony systemu przyrodniczego przed sprzecznym z wymogami ochrony przyrody użytkowaniem i dewastacją oraz utrzymanie biologicznej aktywności tych terenów w strukturze gminy.

3.2. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków.

Przyjęto do realizacji standard: ochronę zachowanych dóbr kultury i ich odpowiednie eksponowanie w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej miasta i gminy oraz tworzenie nowego środowiska kulturowego przez mieszkańców obecnych i przyszłych, dla kreowania i wzmocnienia tożsamości miejsca.

Ochroną prawną (poprzez wpis do rejestru zabytków) objęte są:

- układ urbanistyczny i kulturowe warstwy archeologiczne miasta,
- kościół cmentarny p.w. św. Barbary w Odolanowie,
- kościół parafialny p.w. św. Marcina w Odolanowie,
- kościół ewangelicki w Odolanowie,
- przydrożne drewniane krzyże wielofiguralne w: Bonikowie, Kurochu, Nabyszycach (2x), Odolanowie, Raczycach, Tarchałach Wielkich, z I - poł. XIX w., autorstwa P. Brylińskiego,
- grodzisko pierścieniowate w Nabyszycach.

Ochronie konserwatorskiej podlegają również układy ruralistyczne, założenia dworskie i folwarczne wraz z parkami. Takiej samej ochronie podlegają zabytki archeologiczne : grodzisko wczesnośredniowieczne w Nabyszycach (wpisane do rejestru zabytków) oraz cmentarzysko kurhanowe kultury przedłużyckiej w Gliśnicy.

Opieką konserwatorską należy również otoczyć cmentarze grzebalne wszystkich wyznań, cmentarze nieczynne oraz ich pozostałości.

W ustaleniach Studium dokonano zapisów o wymogach konserwatorskich stawianych w przypadku jakichkolwiek prac w obszarach i obiektach zabytkowych, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami.

3.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Komunikacja.

Za nadrzędne zadanie w zakresie komunikacji uznano budowę obejścia miasta Odolanowa. Zaproponowano dwa warianty przebiegu po stronie północnej. Zaproponowano również zmianę przebiegu dróg wojewódzkich nr 444 i 445 we wsi Huta. Ponadto przewidziano szereg działań dla poprawy warunków bezpieczeństwa na drogach różnej klasy, jak np. modernizację drogi wojewódzkiej nr 444, wzmocnienie nawierzchni bitumicznych, modernizację skrzyżowań, budowę zatok autobusowych, budowę tras rowerowych i t.p.

Elektroenergetyka.

Omówiono linie elektroenergetyczne wysokich napięć przebiegające przez obszar gminy oraz podano orientacyjne szerokości stref ochronnych dla każdej z nich (w obszarach tych należy przestrzegać ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych).

Zaopatrzenie miasta i gminy w energię elektryczną odbywa się z GPZ Odolanów liniami 15 kV poprzez stacje transformatorowe. Zapotrzebowanie na energię jest w pełni pokryte, a

istniejące znaczne rezerwy zasilania mogą być wykorzystane dla nowych odbiorców, w tym dla inwestorów działalności gospodarczej.

Gazownictwo.

Przez obszar gminy i miasta przebiega szereg gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia (szerzej omówionych w „Diagnozie stanu”). Na gruntach wsi Glińnica zlokalizowany jest unikatowy w skali kraju Zakład Odazotowania Gazu Ziarnowego KRIO. Na terenie gminy znajdują się dwa obszary i tereny górnicze gazu ziemnego : „Tarchały” i „Bogdaj – Uciechów”.

Całe miasto i gmina są zgazyfikowane siecią średniego i niskiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe I i II stopnia. Istnieją możliwości rozbudowy sieci i zapewnienia dostaw gazu nowym odbiorcom.

Na rysunku Studium wprowadzono przebieg dwóch projektowanych do realizacji po 2010 roku gazociągów wysokiego ciśnienia Dn 1000 i Dn 700. Ponadto przewidziana jest budowa rurociągu paliwowego Dn 250.

Gospodarka odpadami.

Gmina posiada składowisko odpadów komunalnych w Raczykach. Wymaga ono przebudowy i modernizacji w celu dostosowania do norm ochrony środowiska (m.in. do przyjmowania odpadów segregowanych). Przewidywana jest budowa zakładu utylizacji odpadów we wsi Glińnica.

Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech ujęć komunalnych. Gmina i miasto są w 100 % zwodociągowane. Istnieją możliwości rozbudowy sieci i ewentualnej budowy nowych ujęć dla „dużej” działalności gospodarczej, z preferencją dla ujęć wód poziomu trzeciorzędowego.

Odrowadzanie i oczyszczanie ścieków.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Raczykach odbiera ścieki tylko od 43 % gospodarstw domowych w mieście, a jej moc jest wykorzystana w około 60 %. Na obszarach wiejskich nie ma w ogóle systemu kanalizacji. Dlatego jako priorytetowe dla władz samorządowych uznaje się rozwiązanie gospodarki ściekowej.

Istnieją dwie koncepcje skanalizowania całego obszaru. Pierwsza zawarta jest w obowiązującym planie gminy z 2002 r., która przewiduje budowę trzech nowych oczyszczalni (w Uciechowie, Garkach i Nabyszcach) oraz modernizację i rozbudowę obiektów istniejącej oczyszczalni w Raczykach. Zbiorczy system kanalizacji nie objąłby wsi Tarchały Małe, Gorzyce Małe i Nadstawki, dla których przewidziano budowę oczyszczalni zagrodowych lub dowóz ścieków do punktów zlewnych przy oczyszczalniach. Druga koncepcja pojawiła się na etapie sporządzania Studium. Opracowano koncepcję programowo – przestrzenną podciśnieniowej kanalizacji sanitarnej dla miasta i gminy. Przewiduje ona podział całego obszaru na 9 zlewni, budowę w każdej z nich stacji podciśnieniowej, skąd systemem rurociągów tłocznych ścieki odprowadzane będą do rozbudowanej i zmodernizowanej oczyszczalni w Raczykach.

Wobec braku rozstrzygnięcia, który system skanalizowania będzie przyjęty do realizacji na rysunku Studium oznaczono tereny obiektów / urządzeń dla obu koncepcji,

Ciepłownictwo.

Kotłownie lokalne pokrywają obecnie 14 % ogólnego zapotrzebowania na ciepło.

Utrzymuje się w Studium centralne zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej planowanej w Raczycach (obowiązujący plan gminy). Dla pozostałych nowych planowanych obiektów przewiduje się indywidualne rozwiązania.

Telekomunikacja.

Wskaźnik telefonizacji (mierzony liczbą telefonów stacjonarnych na 1000 mieszkańców) jest stosunkowo niski i wynosi obecnie 180. Dalsza telefonizacja (przewodowa i bezprzewodowa) winna sprzyjać konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnym i być prowadzona zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi.

3.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnictwo.

Rolnictwo stanowić będzie w dalszym ciągu główną funkcję obszarów wiejskich gminy. Najlepsze warunki przyrodnicze dla rozwoju rolnictwa występują w północnej części gminy, gdzie skoncentrowane są najlepsze gleby klas III b, IV a i IV b.

Na południe od doliny Baryczy, na słabszych glebach, preferowane winno być rolnictwo ekstensywne, bardziej pracochłonne, prowadzone na zasadach ekologicznych. Trwałe użytki zielone w dolinie Baryczy winny stanowić bazę dla rozwoju hodowli. Najśłabsze, mało przydatne dla rolnictwa grunty wskazane są do zalesienia.

Wprowadza się zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na pola uprawne.

W północno – wschodniej części gminy, pozbawionej lasów, należy maksymalnie wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Leśnictwo.

Gospodarka leśna w lasach państwowych Nadleśnictwa Antonin i Nadleśnictwa Krotoszyn powinna być prowadzona w oparciu o Plany Urządzenia Lasu oraz Programy Ochrony Przyrody. W nowych nasadzeniach winny być preferowane drzewostany liściaste, bardziej odporne na zanieczyszczenia oraz o większej zdolności retencyjnej.

Obecny wskaźnik lesistości gminy nie jest zbyt wysoki i wynosi 21,3. Do zalesienia w Studium przewidziano niewielkie powierzchnie (wg zgłoszonych wniosków).

3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą w gminie :

- zbiorniki retencyjno – dolinowe : „Baby” na Kurochu (na gruntach wsi Gliśnica) oraz „Zawidza” na Złotnicy (na gruntach wsi Świeca, na pograniczu z gminą Przygodzice),
- gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia : Odolanów – Wydartowo (Dn 1000) i Odolanów – Piotrków Trybunalski (Dn 700),
- rurociąg paliwowy Ostrów Wielkopolski – Wrocław (Dn 250).

3.6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczono tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ (woda stuletnia). Obejmują one rozległe doliny rzeczne Baryczy, Kurocha oraz, w mniejszym stopniu, pozostałych cieków, co stanowi w przybliżeniu 28 % ogólnej powierzchni gminy i miasta (wg zasięgu wody stuletniej z lipca 1997 roku). Przyjęto ogólną zasadę zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych na tych terenach.

Adaptuje się istniejące wały przeciwpowodziowe w mieście i projektuje dalsze: wzdłuż Baryczy, Olszówki/Rowu Głównego oraz Kurocha, a więc w najbardziej newralgicznych

miejskach, dla ochrony istniejącej zabudowy Osiedla Wojska Polskiego i Śródmieścia w mieście oraz zwartej zabudowy wsi Glińnica.

3.7. Obiekty lub obszary, na których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Filar ochronny winien być wyznaczony dla terenów eksploatacji powierzchniowej naturalnych kruszyw mineralnych (piasku i żwiru) w Raczycach i Glińnicy. Wyznacza się go w dokumentacji geologicznej niezbędnej dla uzyskania koncesji na wydobycie surowca. Orientacyjnie: filar ochronny od kołowych dróg publicznych winien mieć ca 10,0 m, od działek sąsiednich ca 6,0m.

3.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Generalnie do przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji przeznaczają się tereny zdegradowane lub niewłaściwie użytkowane w celu przywrócenia naturalnego stanu środowiska.

W szczególności zaś dotyczy terenów po eksploatacji powierzchniowej kruszyw. Niezwłoczne zrehabilitowanie wyrobisk zapobiega powstawaniu „dzikich” wysypisk odpadów. Kierunek rekultywacji wyznacza organ samorządowy.

3.9. Narzędzia realizacji ustaleń Studium.

Za narzędzia realizacji ustaleń Studium uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Gminny Zasób Nieruchomości.

Gmina posiada obowiązujące plany miejscowe – 6 w mieście, 3 dla wsi w ich granicach administracyjnych (Glińnica, Raczyce i Uciechów) oraz zmianę planu dla gminy. Plany te poddano wnikliwej analizie zarówno pod kątem układu komunikacyjnego jak i przeznaczenia terenów. Generalnie można stwierdzić, że za wyjątkiem drobnych korekt wynikających z położenia w Studium większego nacisku na ochronę środowiska przyrodniczego, ustalenia obowiązujących planów miejscowych zostały przyjęte w Studium.

Zaproponowano również obszary i inwestycje, dla których należy sporządzić plany miejscowe (ujęte w 10. punktach).

Poza planami miejscowymi samorząd powinien prowadzić aktywną politykę w zakresie gospodarki gruntami, tzn. zarówno kupować jak i sprzedawać nieruchomości. Posiadanie gruntów w zasobie gminnym ułatwia realizację inwestycji publicznych (np. w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, budownictwa komunalnego). Posiadanie gruntów „ofertowych” dla działalności gospodarczej ułatwia ściąganie inwestorów, dających miejsca pracy dla mieszkańców.

W okresie opracowywania Studium gmina posiadała w swoich zasobach 140 ha gruntów (grunty zaliczane do gminnego zasobu nieruchomości oraz pozostałe grunty gminne), z tego w mieście 35 ha.