

**BURMISTRZ GMINY I MIASTA ODOLANÓW**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I  
MIASTA ODOLANÓW**

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

**/III ZMIANA /**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/309/13  
RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2013 ROKU**

**OSTRÓW WIELKOPOLSKI/ODOLANÓW 2006 ROK  
(2013 ROK - III ZMIANA)**

**PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA MAREK NADACHOWSKI  
UL. KROTOSZYŃSKA 20, ZACHARZEW 63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

**ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM**

- mgr inż. arch. Marek Nadachowski  
nr upr. ZOIU: Z-514
- mgr inż. arch. Mariusz Jakubczyk

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>4</b>
<b>II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ODOLANÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ŚWIECA .....</b>	<b>6</b>
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU:.....	6
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....	6
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	6
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	7
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA .....	7
6. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	7
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	7
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW .....	7
9. WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	7
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	8
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH .....	8
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	8
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	8
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	8
15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....	8
<b>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ODOLANÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ŚWIECA .....</b>	<b>10</b>
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	10
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ USYTUOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	10
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	11
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	12
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	12
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	13
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	13
8. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....	14
9. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m <sup>2</sup> .....	14
10. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	14
11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIE LEŚNE .....	14
12. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	14
13. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	14
14. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ŻŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	15
15. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ .....	15
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI .....	15
17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	15
18. OBSZARY PROBLEMOWE WYSTĘPUJĄCE W GMINIE .....	15
19. UZASADNIENIE I SYNTeza ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ODOLANÓW .....	15
<b>IV. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH .....</b>	<b>17</b>

## I. WSTĘP

Niniejszą zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Odolanów, wykonano w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), działając na podstawie upoważnienia Rady Gminy i Miasta Odolanów wyrażonego uchwałą Nr XVII/113/12 z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów dla terenu położonego we wsi Świeca. Zgodnie z ww. uchwałą teren zmiany Studium został określony w załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany studium.

Zmiana Studium polega przede wszystkim na wyznaczeniu nowego przebiegu drogi kategorii KDG, stanowiącej obwodnicę wsi Świeca, zmianie funkcji części terenów pól uprawnych (RP) na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (M), tereny przemysłu, rzemiosła, składów, magazynów i usług (P,U) tereny usług komercyjnych (U) a także terenów lasów (ZL) oraz przeznaczenie fragmentów terenów o różnych funkcjach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (M) i zastąpienie części terenów zabudowy lotniskowej (ML) polami uprawnymi (RP).

*Zgodnie z art. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), projekt zmiany Studium został przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia przez odpowiednie organy administracji samorządowej i rządowej, wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedłożonym projektem zmiany Studium. Jednocześnie w nawiązaniu do art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium uzgadniając z właściwymi organami (o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko a także opiniując projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zapewniono także udział społeczeństwa w opracowaniu projektu dokumentu m.in. poprzez umożliwienie składania uwag i wniosków w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z ww. ustawami Rada Gminy i Miasta Odolanów podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.<sup>1</sup>*

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz.1233), efektem finalnym sporządzonej zmiany jest jednolita wersja rysunku oraz części tekstowej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów, w których odpowiednio wyróżniono wprowadzone zmiany.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w sposób graficzny na planszy pt. „Gmina Odolanów - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - w skali 1:10 000 stanowiącej załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/309/13 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 30 października 2013 r. z wyróżnioną zmianą.

---

<sup>1</sup> Ta część tekstu zostanie zweryfikowana po zakończeniu procedury zmiany Studium

Plansza „Miasto Odolanów - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - w skali 1 : 5 000 oraz plansze Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego pozostają bez zmian.

Zmianę Studium zatwierdzono uchwałą Nr XL/309/13 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 30 października 2013 r.

## **II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ODOLANÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ŚWIECA**

### **1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

Obszar objęty zmianą studium położony jest na terenach wsi Świeca i Huta, pomiędzy drogą wojewódzką nr 444 (od strony zachodniej i południowej), drogą powiatową we wsi Huta (od strony północnej) a wschodnią granicą gminy Odolanów.

Stan dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów znajduje się na planszy pt. „Gmina Odolanów – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Na obszarach, na których przewidziano zmianę przeznaczenia nie występuje obecnie zabudowa oraz nie są one wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jednak istnieje możliwość ich wyposażenia w wodociąg, gazociąg, energię elektryczną i kanalizację deszczową poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastrukturalnych. W pobliżu nie występuje kanalizacja sanitarna, natomiast obecnie gmina przystąpiła do budowy kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i części gminy, co docelowo powinno umożliwić wyposażenie terenów objętych zmianą Studium także w tym zakresie.

### **2. Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Obszary planowanego zainwestowania stanowią powiększenie i uzupełnienie obecnych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, przemysłowej i usługowej. Obszar objęty zmianą Studium to teren zróżnicowany, którego sąsiedztwo stanowią:

- od strony północnej – droga powiatowa, a za nią zabudowa zagrodowa (wieś Huta) oraz usługi, zabudowa jednorodzinna a także tereny rolnicze;
- od strony południowo-zachodniej – droga wojewódzka nr 444 a za nią zabudowa wiejska (wieś Świeca) w tym usługi, zabudowa jednorodzinna a także tereny rolnicze;
- od strony wschodniej – tereny leśne.

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

Teren objęty zmianą studium znajduje się w całości lub częściowo:

- w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy”;
- w specjalnym obszarze ochrony „Ostoja nad Baryczą”;
- w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”;
- w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E”,

oraz graniczy:

- z obszarem specjalnej ochrony „Dolina Baryczy”,

a położony jest w pobliżu:

- Rezerwatu „Wydymacz” (6 km na południowy-wschód);

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy” (5,5 km na północny zachód);
- Obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” (5,5 km na północny zachód).

Na terenie objętym zmianą studium obowiązują wymogi określone dla ww form ochrony przyrody.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej. Występują natomiast dwa zespoły zabytkowych obiektów archeologicznych oznaczone w Archeologicznym Zdjęciu Polski jako jednostki O i P.

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia**

Opisane zostały w pierwotnej wersji studium.

#### **6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Niewielki fragment obszaru objętego zmianą Studium położony jest na terenach, które mogą być zalewane wodami powodziowymi (Q 1% woda stuletnia).

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Opisane zostały w pierwotnej wersji studium.

#### **8. Stan prawny gruntów**

Teren objęty zmianą studium stanowi w przeważającej części własność prywatną, a w pozostałej części własność państwa (lasy oraz drogi: wojewódzka i powiatowa) oraz Gminy i Miasta Odolanów (drogi gminne).

#### **9. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Teren objęty zmianą studium znajduje się w granicach następujących obszarów chronionych ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”;
- obszar ochrony „Ostoja nad Baryczą”;
- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”;

Ponadto tereny objęte zmianą Studium położone są w odległości ok. 6 km od ustanowionych na podstawie w/w ustawy:

- Rezerwatu „Wydymacz”;
- obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy”;
- obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie”.

Na podstawie przepisów ustawy prawo wodne obszary objęte opracowaniem znajdują się:

- w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 303 – „Pradolina Barycz-Głogów E”,
- na terenach potencjalnego zalewania wodami powodziowymi i opadowymi.

Obszar na których przewiduje się wprowadzenie zmian stanowi obecnie obszar gruntów ornych o niskiej klasie bonitacyjnej i nie występują na nich gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną prawną.

Teren nie będzie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ są to grunty rolne klasy RV, RVI, ŁV i ŁVI.

#### **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

W ramach terenu objętego zmianą studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

#### **11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

W ramach terenu objętego zmianą studium występują zasoby złóż kopalin pospolitych, m.in. udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w kat. C<sub>1</sub> „Świeca”. Teren zmiany Studium znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 303 – „Pradolina Barycz-Głogów E”.

#### **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Teren objęty zmianą Studium położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 444 o znaczeniu ponadlokalnym oraz drodze powiatowej 13-417 i 13-418. Ze względu na występujące problemy komunikacyjne niezbędna jest budowa obwodnicy.

Teren objęty zmianą Studium jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną m.in. sieci: gazową, wodociągową, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną – przebiegającą głównie w pasach dróg: wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnych.

Przez teren zmiany Studium przebiegają linie energetyczne niskiego, średniego i najwyższego napięcia, gazociągi wysokiego ciśnienia oraz ropociąg wprowadzające ograniczenia w zabudowie przyległych terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Na obszarze objętym zmianą Studium występuje droga wojewódzka nr 444 klasy G, linia energetyczna wysokiego napięcia 400kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia.

#### **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**



Teren objęty zmianą studium położony jest na terenach, które mogą być zalewane wodami powodziowymi (Q 1% woda stuletnia) – których zasięg wyznaczony jest wyłącznie informacyjnie.

Dla gminy i miasta Odolanów nie zostały sporządzone, wymagane obowiązującymi przepisami: studium ochrony przeciwpowodziowej, mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – których ustalenia winny być uwzględniane w dokumentach planistycznych na szczeblu lokalnym.

W dotychczasowym studium zasięg terenów potencjalnego zalewania wodami powodziowymi i opadowymi wyznaczony został orientacyjnie, na podstawie materiałów kartograficznych Komitetu Powodziowego oraz materiałów własnych Gminy z powodzi w 1997 roku i ma charakter informacyjny. Podczas powodzi w 2010r. teren objęty zmianą Studium nie był zalany.

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ODOLANÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ŚWIECA**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Gmina Odolanów - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (załącznik nr 5 do uchwały) z wyróżnioną zmianą.

W ramach zmiany Studium wytyczono nowy przebieg drogi klasy głównej „KDG” mającej docelowo stać się obwodnicą wsi Świeca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 444. Ustala się także nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „M”, tereny produkcyjne „P,U” oraz usług „U”, stanowiące kontynuację i uzupełnienie dotychczasowego zainwestowania. Na terenach tych w zależności od potrzeb dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz wytyczenie niezbędnych dróg wewnętrznych. Część terenów przeznaczonych dotychczas pod zabudowę letniskową w zmienionym Studium przeznaczonych zostanie pod pola uprawne „RP”.

#### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

- 2.1. Dla nowo wyznaczonych obszarów „M”, „P,U”, „U” i „RP” obowiązują ustalenia dotychczasowego Studium.
- 2.2. Na obszarze objętym zmianą studium obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, oraz inwestycji na terenach „P,U”.
- 2.3. Odcinek obwodnicy wsi Świeca winien posiadać parametry jak dla drogi klasy G. Kolizję obwodnicy z liniami infrastruktury technicznej (m.in. gazociągi wysokiego ciśnienia, ropociąg) należy uzgodnić z gestorami tych obiektów.
- 2.4. Obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy uzgodnić z odpowiednimi służbami ruchu lotniczego przed wydaniem pozwolenia na budowę.
- 2.5. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować odpowiednie odległości od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z operatorami poszczególnych sieci:
  - dla napowietrznych linii energetycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. (Dz. U. Nr 192, poz. 1883) należy wydzielić pas terenu ochronnego w którym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej, w odległości:
    - a) 35m od osi linii 400 kV,
    - b) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV
    - c) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV.
  - dla gazociągów wysokiego ciśnienia (DN500) ustala się strefę kontrolowaną szerokości 12 m (mierzoną od osi gazociągu). Należy zachować strefy

kontrolowane, dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. z dnia 11 września 2001 r.), obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Zakazuje się wznoszenia w strefie kontrolowanej budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

- dla ropociągu ustala się strefę ochronną o szerokości 12 m, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. 2005 nr 243 poz. 2063). Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 3.1. Na terenie objętym zmianą studium obowiązują wymogi ustalone dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.
- 3.2. Wszelkie działania gospodarcze w obszarze chronionego krajobrazu o którym mowa w pkt 3.1. należy podporządkować celom ochrony, dla których obszar ten został powołany stosownymi ustawami i rozporządzeniami.
- 3.3. Należy zastosować odpowiednie środki techniczne i technologiczne zabezpieczające wody głównego zbiornika wód podziemnych nr 303 – „Pradolina Barycz-Głogów (E)” przed zanieczyszczeniem, stąd wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz wymóg zachowania wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (np. substancji toksycznych oraz ropopochodnych z wszelkich nawierzchni utwardzonych).
- 3.4. Od istniejących cieków wodnych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości, dla wykonania robót związanych z ich utrzymaniem: zakazuje się grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ww. obszar.
- 3.5. Na terenie objętym zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych na terenach „P,U” oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
  - b) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - c) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia elektryczna, energia słoneczna).

- d) obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (zabudowa mieszkaniowa i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych (poprawa stanu dróg, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna i innych) ograniczających emisję hałasu.
- e) obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zakaz wprowadzania ścieków do wód i ziemi bez ich uprzedniego oczyszczenia.
- f) należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- g) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska, przepisami odrębnymi oraz zapisami Krajowego Planu Gospodarki Odpadami 2014 r.
- h) tereny objęte zmianą studium należy wyposażyć w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – niezbędnej dla obsługi terenu planowanego przedsięwzięcia. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz odprowadzania ścieków bytowych do tej kanalizacji. Zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- i) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej należy ją przebudować i doprowadzić do drożności.

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

Na terenie objętym opracowaniem występują dwa zespoły zabytkowych obiektów archeologicznych oznaczone w Archeologicznym Zdjęciu Polski jako jednostki O i P. Inwestor, przed przystąpieniem do prac naruszających strukturę gruntów, zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na ich prowadzenie w kaliskiej delegaturze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

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

- 5.1. Jednym z podstawowych założeń zmiany Studium jest ustalenie przebiegu drogi klasy głównej „KDG” nającej docelowo stać się obwodnicą wsi Świeca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 444. Istniejący układ komunikacyjny zostanie dostosowany do wprowadzonych zmian, a w pozostałej części odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.
- 5.2. W zakresie transportu materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby eksploatacji surowców obowiązują następujące ustalenia:
  - transport należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi, przy równoczesnym zabezpieczeniu, na koszt inwestorów eksploatacji surowców, stanu technicznego dróg publicznych przed ich degradacją;
  - na drogach wojewódzkich nr 444 i 445, przebiegających przez obszar gminy Odolanów, dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 8t / pojedynczą oś pojazdu; w przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z art.

- 64 i nast. Ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2012 r. poz. 1137 ze zmianami) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
- 5.3. Każdorazowo należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych w stosunku do przewidywanego zainwestowania, miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz miejsca postoju rowerów.
  - 5.4. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.
  - 5.5. Odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo poprzez system gminnej kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków; do czasu wyposażenia terenu w system kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników z obowiązkiem ich wywozu przez wyspecjalizowane firmy.
  - 5.6. Teren objęty zmianą studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich publicznych: dróg, placów i parkingów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej, po jej rozbudowie, lub bezpośrednio do gruntu po uprzednim oczyszczeniu.
  - 5.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę; przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.
  - 5.8. Gospodarka ciepła – indywidualne zaopatrzenie w energię ciepłą, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.).
  - 5.9. Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.
  - 5.10. System telekomunikacyjny z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę. W zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania.
  - 5.11. W przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury dopuszcza się ich przebudowę lub modyfikację, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się pas terenu, przeznaczony pod drogę klasy głównej mającej docelowo stać się obwodnicą wsi Świeca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 444.

## **8. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

## **9. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>**

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

## **10. Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą studium nie projektuje się obszarów przestrzeni publicznej.

## **11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne**

Dla terenów na których Studium wprowadza zmiany przeznaczenia dotyczące wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (M) oraz usługowej (U) Gmina zamierza sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymienione tereny nie będą wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ są to grunty rolne klasy RV i RVI.

## **12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

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

Na obszarze objętym projektem zmiany studium nie ma wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 17 pkt. 1 Ustawy z dnia 5 stycznia 2011r. o zmianie ustawy „Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw”. Natomiast obszar objęty zmianą studium położony jest na terenach, które mogą być zalewane wodami powodziowymi (Q 1% woda stuletnia - zasięg wyznaczony informacyjnie). Przy lokalizacji budynków i obiektów na potencjalnych terenach zalewowych należy kierować się następującymi zasadami:

- 1) należy stosownie zabezpieczyć teren, budynki i obiekty przed wodami powodziowymi i opadowymi w oparciu o stosowne dokumentacje (np. hydrologiczne, geotechniczne) określające sposób posadowienia obiektów i ich zabezpieczenia;
- 2) nie dopuszcza się podpiwniczania budynków;
- 3) należy zastosować dostępne środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska oraz planowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **14. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **15. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Obszary takie nie występują na terenie objętym zmianą Studium.

#### **16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

Występujące na obszarze zmiany Studium obszary powydobywcze należy poddać rekultywacji zgodnie z zapisami obowiązującego studium oraz przepisów odrębnych (np. koncesji na wydobycie kopaliny)

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

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

#### **18. Obszary problemowe występujące w gminie**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

#### **19. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Odolanów**

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów” uchwalona została uchwałą Nr XLII/194/06 Rady Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 27 lutego 2006 r. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XVII/113/12 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów dla części terenu położonego we wsi Świeca – którego zakres zobrazowano w załączniku graficznym do tej uchwały.

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

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowaną inwestycją dotyczącą wytyczenia przebiegu obwodnicy wsi Świeca oraz wyznaczeniem nowych terenów „M”, „P,U”, „U” i „RP”, dla których należy sporządzić niniejszą zmianę.

Równocześnie stwierdzono, że dla gminy i miasta Odolanów nie zostały sporządzone, wymagane przepisami (Prawo wodne): studium ochrony przeciwpowodziowej, mapa

zagrożenia powodziowego, mapa ryzyka powodziowego, których ustalenia winny być uwzględniane w dokumentach planistycznych na szczeblu lokalnym.

W dotychczasowym studium zasięg terenów potencjalnego zalewania wodami powodziowymi i opadowymi wyznaczony został orientacyjnie, na podstawie materiałów kartograficznych Komitetu Powodziowego oraz materiałów własnych Gminy z powodzi 1997 r. i ma charakter informacyjny. Podczas powodzi w 2010 r. teren objęty zmianą studium nie był zalany.

W niniejszym tekście zawarto zapisy, które pozwolą chronić teren i obiekty przed skutkami ewentualnego zalania.

Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium pt. „Gmina Odolanów - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - w skali 1 : 10 000 stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

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



#### **IV. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH**

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów”
  - a) Diagnoza stanu istniejącego
  - b) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
  - c) Kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami (I i II).
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLII/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.),
6. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych zmianą studium.
7. Szczegółowa mapa geologiczna w skali 1 : 50 000.