

**IV ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA ODOLANÓW
DLA FRAGMENTU MIASTA ODOLANÓW**

*Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIII/328/2014
Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 30 stycznia 2014 roku*

OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ AUTORSKI:

*mgr Bartosz Wiercioch – główny projektant, członek ZOIU nr Z-564
mgr inż. Maciej Kujawski*

ODOLANÓW 2014

1. ZAKRES, PRZEDMIOT I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwał Rady Gminy i Miasta Odolanów: Nr XX/156/12 z dnia 11 maja 2012 r. oraz Nr XXVI/186/12 z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów, dla fragmentu Miasta Odolanów.

Zakres opracowania obejmuje swym zasięgiem fragment Miasta Odolanów, w jego zachodniej części, pomiędzy ulicami: Gimnazjalną od strony wschodniej, Strzelecką od strony południowej, Krotoszyńską od strony północnej oraz granicą administracyjną miasta z wsią Raczyce od strony zachodniej.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium na ww. terenie nowych funkcji, korekta istniejących, jak też dostosowanie dotychczasowych ustaleń studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy) oraz prawnych (wskutek wprowadzanych od czasu wejścia w życie dotychczasowego studium zmian w przepisach), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych gminy i miasta. Wśród najważniejszych celów niniejszej zmiany, mających znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, wymienić należy uzupełnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz towarzyszące wewnątrz już zainwestowanych terenów na zachód od ul. Przemysłowej, poszerzenie terenów usługowo – produkcyjnych na wschód od ul. Przemysłowej, czy też uszczegółowienie ram strefy rekreacyjno – wypoczynkowej z wykorzystaniem istniejących stawów i terenów leśnych w rejonie ul. Leśnej.

W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszego opracowania zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego studium, uchwalonego uchwałą nr XLII/194/06 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 27 lutego 2006 r. ze zmianami.

Podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.);
- 2) 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);

- 3) inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie dotyczącym problematyki planowania przestrzennego.*

Podstawy merytoryczne:

- 1) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XLVI/690/10 z 26.04.2010r.);*
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;*
- 3) Program Ochrony Środowiska dla Gminy i Miasta Odolanów na lata 2012 – 2015 z perspektywą na lata 2016 – 2019;*
- 4) Wieloletni Plan Inwestycyjny dla Gminy i Miasta Odolanów na lata 2012-2014;*
- 5) inwentaryzacja terenowa;*
- 6) wnioski składane przez właściwe organy i instytucje oraz zainteresowane podmioty i osoby.*

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Dominującymi kierunkami wskazanymi w studium przed wejściem w życie niniejszej zmiany dla przedmiotowego obszaru były tereny zabudowy mieszkaniowej, dla których uzupełnienie stanowiły tereny usług komercyjnych i publicznych – skoncentrowane głównie wzdłuż ul. Strzeleckiej, Przemysłowej, Gimnazjalnej (tam również z wyodrębnieniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz w niewielkiej części – ul. Krotoszyńskiej. W rejonie skrzyżowania ulic Krotoszyńskiej i Przemysłowej wskazane zostały tereny pod rozwój funkcji przemysłowych, rzemieślniczych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami. W kwartale ulic: Krotoszyńska – Gimnazjalna – Strzelecka część terenów była wyłączona z zabudowy i oznaczona w studium jako pola i łąki, co w znacznej mierze uwarunkowane było przebiegiem gazociągów wysokiego ciśnienia i związanych z nimi stref ochronnych, jak też obniżeniami terenu spowodowanymi wcześniejszą eksploatacją glin i piasku. W zachodniej części obszaru objętego zmianą wyznaczono strefę lasów z usługami sportu i rekreacji oraz tereny rolne – przy granicy z obrębem Raczyce.

W znacznej części przedmiotowy obszar został już zagospodarowany zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w dotychczasowych ustaleniach studium (nawet pomimo braku pełnego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego). Wyjątek stanowią tereny mieszkaniowe, usługowe i po części przemysłowe, wyznaczone wzdłuż ul. Przemysłowej, po jej zachodniej części, które dotychczas pozostały niezainwestowane.

Na części omawianego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/20/98 Rady Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 15 czerwca 1998 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu ulic Przemysłowej i Krotoszyńskiej /rejon III/. Ww. planem wyznaczono tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego wraz z usługami rzemiosła i handlu, tereny rzemiosła usługowego i produkcyjnego wraz z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Główne osie komunikacyjne obszaru stanowią istniejące ulice: Krotoszyńska (droga wojewódzka klasy głównej), Strzelecka wraz z Gimnazjalną (drogi powiatowe klasy zbiorczej) oraz Przemysłowa (droga gminna klasy lokalnej), uzupełnione siecią dróg gminnych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Z racji istniejącej już intensywnej zabudowy obszar zmiany jest niemal w pełni wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: energetyczne, wodociągowe, gazowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa brakujących odcinków sieci prowadzona jest systematycznie, w miarę potrzeb i możliwości przez powołane do tego jednostki.

W związku ze zlokalizowaniem na terenie Odolanowa zakładu zajmującego się przetwarzaniem gazu ziemnego, przez omawiany obszar przebiegają przesyłowe oraz kopalniane sieci gazowe wysokiego ciśnienia: DN1000 relacji Odolanów – Wierzchowice, DN500 relacji Odolanów – Komorzno (Tworóg), DN500 relacji Odolanów – Komorzno (Szopienice), DN500 relacji Odolanów – Załęcze, DN500 relacji Krobia – Odolanów (Policki), DN500 relacji Bartniki – Odolanów, DN500 relacji Garki – Odolanów, DN300 oraz DN200 relacji Tarchały – Odolanów. Sieci te, ze względu na konieczność zachowania nawet kilkudziesięciometrowych stref ograniczonego użytkowania od ich osi, w istotny sposób determinują możliwości zagospodarowania i zainwestowania przedmiotowego obszaru. Ponadto, w pasach drogowych istniejących ulic zlokalizowane są gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.

Przez obszar przebiegają także elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110 kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest uporządkowanie poszczególnych form zagospodarowania terenów, minimalizacja konfliktów przestrzennych i zapobieżenie nadmiernemu „rozlewaniu” się zabudowy. W obecnych uwarunkowaniach prawnych w zakresie planowania przestrzennego zaobserwować można niekontrolowany rozwój zabudowy i jej ekspansję w kierunku obszarów do tego niepredysponowanych (obszarów cennych przyrodniczo, użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, terenów pozbawionych podstawowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną).

Zjawiska takie występują w sytuacji braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie sposób zagospodarowania terenów ustalany jest w drodze decyzji administracyjnych – na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze fakt, że ww. problemami dotknięty jest także przedmiotowy obszar – podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się wyznaczenie zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod dalszy rozwój zabudowy (np. naturalna kontynuacja rozwoju osiedli mieszkaniowych w kwartale ulic: Krotoszyńska – Strzelecka – Przemysłowa – Gimnazjalna czy też skupienie zabudowy usługowo – produkcyjnej w rejonie ulic Krotoszyńskiej i Przemysłowej), z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego potencjału infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ochrona obszarów peryferyjnych, dotychczas niezabudowanych (tereny leśne i rolnicze na zachód od ul. Przemysłowej), zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Podstawowym warunkiem realizacji takiego kierunku winno być jednakże objęcie obszaru opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

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

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego, obszar zmiany położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Południowowielkopolska, mezoregionie Kotlina Milicka – stanowiącym zagłębienie końcowe lodowca warciańskiego.

Pod względem uwarunkowań hydrogeologicznych, zgodnie z hydrogeologicznym podziałem kraju, przedmiotowy obszar znajduje się w makroregionie zachodnim Niżu Polskiego – Regionie Wielkopolskim, w Podregionie Wielkopolsko-Śląskim. Główny poziom wodonośny wykształcony jest w utworach czwartorzędowych w postaci 1-3 warstw wodonośnych, znajdujących się na głębokości od 20 do 100 m (utwory piaszczyste i żwirowe). Wody charakteryzują się zwierciadłem swobodnym, częściowo słabo naporowym.

Woda gruntowa pochodzi głównie z opadów miejscowych wycieków spod gliny morenowej i przeciętnie występuje na głębokości od 1 do 4 metrów. Wahania zwierciadła wody gruntowej zależne są od roztopów wiosennych, gwałtownych ulew bądź okresów suszy. Pierwszy poziom użytkowy jest tylko częściowo izolowany od powierzchni, zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych występuje na terenach, gdzie poziom wodonośny zalega na głębokości mniejszej niż 20 m. Wody podziemne pierwszego poziomu występują do głębokości 5 m p.p.t.

Wyniki monitoringu wód podziemnych, przeprowadzonych w 2012 r. na terenie gminy Odolanów, w miejscowości Raczyce, klasyfikują wody podziemne gminy do III klasy jakości.

Znaczna część obszaru zmiany znajdowała się w strefie ochronnej ujęcia wody, ustanowionej decyzją Wojewody Kaliskiego z dnia 30.03.1995 r., jednakże z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159) - z dniem 31 grudnia 2012 r. strefy ochronne ujęć wody ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r. wygasły. W związku z powyższym należy dążyć do ustanowienia nowej strefy, w trybie i na zasadach określonych aktualnymi przepisami odrębnymi.

Pod względem uwarunkowań związanych z ochroną przyrody - cały obszar zmiany wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska", utworzonego na mocy Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 15 poz. 95). Część południowej granicy niniejszego opracowania (na odcinku od skrzyżowania ul. Przemysłowej z ul. Strzelecką i dalej ok. 600 m w kierunku wschodnim wzdłuż ul. Strzeleckiej) stanowi jednocześnie granicę Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” oraz granicę Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod: PLB020001).

W zakresie form użytkowania terenów, charakterystyczną cechą jest występowanie terenów zabudowanych w pasach wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych: ul. Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej i Strzeleckiej oraz do ok. 400 m w głąb w kierunku północnym od ul. Strzeleckiej. W zachodniej części obszaru zmiany rozciągają się stosunkowo zwarte kompleksy leśne, stanowiące własność gminną, których nie wykorzystuje się obecnie na potrzeby gospodarki leśnej.

Strukturę użytkowania terenów uzupełniają użytki rolne o klasach bonitacyjnych IV – VI, w części zachodniej opracowania tworząc nieregularną mozaikę wraz z lasami, a na wschód od ul. Przemysłowej rozciągając się wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz na terenach powyrobiskowych po eksploatacji złóż kruszyw w pobliżu dawnej cegielni.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą ustalono występowanie zabytkowych obiektów archeologicznych – pochodzących ze starożytności oraz przełomu późnego średniowiecza i nowożytności (na podstawie informacji pochodzących z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu).

Na terenie miasta Odolanowa wyznaczony został historyczny układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowe, wpisane do rejestru zabytków pod nr rej. 666/A z dnia 15 kwietnia 1993 r. Ww. układ obejmuje swym zasięgiem niewielką część przedmiotowego obszaru, na której zlokalizowany jest zespół zabudowań liceum ogólnokształcącego u zbiegu ulic Krotoszyńskiej i Gimnazjalnej.

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

Spośród dziedzin i zagadnień, kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego i – z uwagi na charakter niniejszego opracowania - ma istotny związek z gospodarką przestrzenną.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany – zarówno w odniesieniu do

istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym studium.

W odniesieniu do ochrony zdrowia, w ujęciu dotyczącym obszaru objętego zmianą studium, według stanu na marzec 2013 r., odnotować należy, że przy ul. Gimnazjalnej 6 funkcjonuje zakład opieki zdrowotnej z przychodnią lekarza rodzinnego.

Jakkolwiek aktualną ofertę usług opieki zdrowotnej, w powiązaniu z ośrodkami i instytucjami znajdującymi się na terenie pobliskiego Ostrowa Wielkopolskiego oraz ośrodkami niepublicznymi, należy uznać za wystarczającą, to wzrost liczby mieszkańców, spowodowany uwolnieniem terenów pod inwestycje mieszkaniowe – powodować będzie konieczność systematycznego rozwijania i poszerzania zakresu tych usług, odpowiednio do wzrastających potrzeb mieszkańców.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

Przez obszar zmiany przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia, realizowane w większości w latach 70. XX wieku. W związku z powyższym, na etapie sporządzania planów miejscowych, należy wyznaczyć strefy ograniczonego użytkowania (odległości bezpieczne), odpowiednio do przepisów lub norm obowiązujących dla tych sieci w zależności od dat ich budowy.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany na terenie Gminy i Miasta Odolanów znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – zarówno mieszkaniową, jak i związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Uwarunkowania Miasta Odolanów, jako głównego ośrodka administracyjnego i gospodarczego gminy, jedynej miejscowości posiadającej prawa miejskie, o najwyższym w gminie stopniu zurbanizowania, pozwalają na uzupełnienie w pewnym zakresie już istniejących terenów pod zainwestowanie – głównie w ich bezpośrednim sąsiedztwie, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunalnej.

Rozwój funkcji związanych z mieszkalnictwem wymaga także zapewnienia

odpowiedniej infrastruktury rekreacyjno – wypoczynkowej dla obecnych i przyszłych mieszkańców, stąd rezerwuje się w niniejszej zmianie studium obszary pod rozwój takiej właśnie infrastruktury, z wykorzystaniem już istniejącej bazy przyrodniczej, jak i infrastrukturalnej w postaci np. lasów komunalnych (uszczegółowienie funkcjonalno – przestrzenne w stosunku do pierwotnych ustaleń studium, polegające na wyraźnym oddzieleniu stref lasów oraz stref o ograniczonych możliwościach inwestowania w zakresie usług sportu i rekreacji).

2.8. Stan prawny gruntów.

Większa część gruntów na omawianym obszarze należy do właścicieli prywatnych. Strukturę własnościową uzupełniają grunty stanowiące własność Gminy i Miasta Odolanów (skupione głównie w zachodniej części opracowania tereny nie zainwestowane, w tym lasy) oraz w niewielkiej części - Skarbu Państwa.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Na przedmiotowym obszarze prawnej ochronie podlegają obiekty i tereny chronione w szczególności na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) – opisane w pkt 2.3 i 2.4 oraz inne, nie wymienione w tym miejscu, których ochrona wynika z obowiązujących przepisów odrębnych.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Zgodnie z Bilansem Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2011 r. oraz na podstawie danych pochodzących z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego oraz z systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS – na obszarze objętym zmianą studium udokumentowane jest złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Odolanów” (nr złoża: IB 3029), z zastrzeżeniem, że jest ono odnotowane jako złożo zrekultywowane, z którego wydobywanie zostało zaniechane (data zakończenia

eksploatacji: 31.12.1990 r.) i pozostawiono zasoby pozabilansowe. Mające znaczenie informacyjne określenie granic złoża wyznaczono na rysunku „uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym elementem dotychczas obowiązującego studium.

Obszar zmiany studium objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, ważną do dnia 31 października 2015 r.

W rejonie ul. Leśnej zlokalizowany jest ponadto zlikwidowany odwiert „Odolanów –2” wraz ze strefą ochronną wynoszącą 5 m, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Na system powiązań komunikacyjnych omawianego obszaru z układem zewnętrznym składają się drogi ponadlokalne, wymienione w pkt 2.1: droga wojewódzka nr 444 Krotoszyn – Odolanów – Ostrzeszów (ul. Krotoszyńska) oraz droga powiatowa - ul. Strzelecka wraz z ul. Gimnazjalną, zapewniające bezpośrednie połączenie z centrum miasta, z sąsiednimi powiatami i gminami (powiat krotoszyński i ostrzeszowski, gminy: Krotoszyn, Sulmierzyce, Przygodzice, Ostrzeszów) oraz miejscowościami na terenie gminy (Raczyce, Uciechów). Uzupelnienie stanowi sieć dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, umożliwiającą komunikację w ramach obszaru. Utrzymywanie dróg ponadlokalnych leży w gestii ich właściwych zarządców (Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu oraz Powiatowy Zarząd Dróg w Ostrowie Wlkp.) natomiast stan dróg kategorii gminnej należy uznać za niezadowalający, co spowodowane jest brakiem nawierzchni utwardzonych. Brak utwardzenia dróg najbardziej dotkliwy jest na terenach już zainwestowanych, bądź intensywnie się rozbudowujących i dotyczy takich ulic jak: Dębowa, Jałowcowa, Sosnowa, Świerkowa, Jarzębinowa, Jodłowa, Wierzbowa, Klonowa czy Ceglana. Nawierzchnię nieutwardzoną posiada ponadto ul. Przemysłowa, droga klasy lokalnej, mająca stanowić jedną z podstawowych osi komunikacyjnych przedmiotowego

obszaru. W ostatnich latach nawierzchnie z kostki brukowej otrzymały natomiast ulice: Wiosenna i Wiatraczna, stanowiące obecnie pieszo – jezdnie i charakteryzujące się dobrym stanem technicznym.

Transport publiczny realizowany jest przez operatorów zewnętrznych: Miejski Zakład Komunikacji w Ostrowie Wlkp. oraz Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Ostrowie Wlkp. Przystanki zlokalizowane są przy ulicach Krotoszyńskiej i Gimnazjalnej (poza obszarem opracowania).

Z racji istniejącej już intensywnej zabudowy obszar zmiany jest niemal w pełni wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: energetyczne, wodociągowe, gazowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa brakujących odcinków sieci prowadzona jest systematycznie, w miarę potrzeb i możliwości przez powołane do tego jednostki.

Gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy i Miasta Odolanów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, zgodnie z wytycznymi wynikającymi z przepisów z zakresu ochrony środowiska – opracowano Program Ochrony Środowiska dla Gminy i Miasta Odolanów na lata 2012 – 2015 z perspektywą na lata 2016 - 2019, ujmujący m. in. zagadnienia związane ze stanem gminnej gospodarki komunalnej oraz zawierający priorytety, cele i zadania do realizacji w tym zakresie.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLVI/690/10 z dnia 26.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953), obszar objęty niniejszą zmianą wchodzi w skład strefy wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych. Z uwagi na występowanie form ochrony przyrody, wymienionych w pkt 2.3., obszar zaliczony jest także do systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych.

W zapisach ww. Planu wymienione są następujące ponadlokalne cele publiczne, związane z przedmiotowym obszarem: droga wojewódzka nr 444 (w tym podniesienie jej standardu technicznego), istniejące gazociągi magistralne i kopalniane, istniejące linie magistralne wysokiego napięcia, ochrona zasobów wód podziemnych.

2.15. *Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.*

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, jako organ właściwy w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na etapie sporządzania niniejszego dokumentu, nie wskazał na przedmiotowy obszar jako na szczególnie zagrożony powodzią.

Niezależnie od powyższego, należy zwrócić szczególną uwagę na możliwość lokalnych podtopień niezależnych od sąsiedztwa dolin rzecznych, a związanych z obniżeniami terenu, w tym z jego nieckowatymi zagłębieniami, występującymi miejscowo na obszarze zmiany z jednoczesnym zaleceniem poprzedzania wszelkich prac budowlanych odpowiednimi badaniami geotechnicznymi lub geologiczno – inżynierskimi.

3. KIERUNKI

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

Jak już określono na wstępie opracowania – głównym celem niniejszej zmiany jest wprowadzenie do ustaleń studium na wyznaczonym obszarze nowych funkcji i korekta zasięgów funkcji dotychczas istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego, różnych form aktywizacji gospodarczej, czy też rekreacji i wypoczynku.

W celu umożliwienia konsekwentnej realizacji polityki zawartej w studium - postuluje się aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenów wskazanych w niniejszym opracowaniu następowało w trybie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących w obecnym systemie prawnym jedyny skuteczny instrument służący do tej realizacji.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

3.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: 500 m²,*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą i szeregową: 250 m²,*
- *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej: 9 m,*
- *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 12 m,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 30%,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 40%,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 60%,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do*

powierzchni działki lub terenu dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 40%,

- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej: 20%,*

3.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MU):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 700 m²,*
- *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10 m,*
- *maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12 m,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 40%,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%.*

3.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m²,*
- *maksymalna wysokość zabudowy: 17 m,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%.*

3.2.4. Tereny zabudowy usługowej (U) i usług użyteczności publicznej (Up):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²,*
- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 40%,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%.*

3.2.5. Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej (PU) i tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjnej (UP):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,*
- *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do*

powierzchni działki lub terenu: 20%.

3.2.6. Tereny zieleni oraz usług sportu i rekreacji (Z/US):

- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,*
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%,*
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 60%.*

3.2.7. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU):

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 50%,*
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%.*

3.2.8. Tereny infrastruktury technicznej (IT): w przypadku dopuszczenia zabudowy kubaturowej szczegółowe parametry należy wyznaczyć na etapie opracowania planu miejscowego.

3.2.9. Tereny infrastruktury technicznej (IT), tereny rolnicze (RP), tereny lasów (ZL): zakazuje się wznoszenia budynków oraz obiektów innych niż związane z podstawowymi funkcjami tych terenów i innych niż obiekty infrastruktury technicznej.

W uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się korektę granic poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych, w tym wynikającą z różnic pomiędzy wykorzystywanymi podkładami mapowymi i ich skalami.

Ustalone niniejszą zmianą jednostki funkcjonalno przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku do zmiany, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej).

Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, sprzecznych z wyznaczonymi w niniejszej zmianie jako kierunkowymi, bez prawa budowy nowych budynków z nimi związanych.

Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek istniejących dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planach miejscowych.

Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3.3. *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:*

- *zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do wód lub do ziemi;*
- *należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *zakazuje się likwidacji istniejących urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej, z dopuszczeniem ich przebudowy wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;*
- *w związku z wygaśnięciem, z dniem 31 grudnia 2012 r., znajdującej się na obszarze zmiany strefy ochronnej ujęcia wody, należy podjąć niezwłoczne działania zmierzające do ustanowienia nowej strefy, odpowiadającej wymaganiom aktualnych przepisów odrębnych;*
- *zakazuje się zasypywania stawów;*
- *odpady należy zagospodarowywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy i Miasta Odolanów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *zakazuje się lokalizacji spalarni i składowisk odpadów (z wyłączeniem składowisk odpadów wytwarzanych w ramach danych funkcji terenów i związanych z nimi działalnościami);*

- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla tych terenów, dla których zachowanie odpowiedniego komfortu akustycznego wymagane jest przepisami odrębnymi, z uszczegółowieniem na etapie opracowania planów miejscowych;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii;
- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 444, określonej w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- przed lokalizacją zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich;
- należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przebiegu przez przedmiotowy obszar napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanowiskami właściwych zarządców tych sieci;
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia przedmiotowego obszaru w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu:

- w granicach zespołu stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na podstawie gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,
- w miejscach występowania stanowisk archeologicznych poza ww. zespołem,
- w granicach strefy historycznego układu urbanistycznego i archeologicznych warstw kulturowych, wpisanych do rejestru zabytków.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na podstawie analizy stanu systemu powiązań komunikacyjnych przedmiotowego obszaru, dokonanej w pkt 2.13, za jedno z najważniejszych i najpilniejszych do przeprowadzenia działań uznać należy konieczność przebudowy istniejących dróg gminnych, nie posiadających do tej pory utwardzonych nawierzchni, a już obecnie intensywnie użytkowanych w ramach stale rozbudowującego się osiedla domów jednorodzinnych po północnej stronie ul. Strzeleckiej. W pierwszej kolejności kompleksowej przebudowie powinny podlegać te ulice, w których zrealizowana została pełna podziemna infrastruktura techniczna.

Istotnym zadaniem jest dostosowanie drogi gminnej – ul. Przemysłowej do parametrów drogi klasy lokalnej. Na etapie sporządzania niniejszej zmiany trwały prace projektowe i wykonawcze nad przebudową tej drogi, obejmującą m. in. położenie nawierzchni asfaltowej, realizację ciągu pieszo – rowerowego i oświetlenia ulicznego.

W dalszej perspektywie należy przewidzieć skomunikowanie nowych terenów przeznaczonych pod inwestycje, w szczególności pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne pomiędzy ulicami Strzelecką i Krotoszyńską, zapewniając ich przelotowe połączenie z istniejącą siecią dróg.

Ważny element w systemie komunikacji drogowej przedmiotowego obszaru stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 444 – ul. Krotoszyńska. Zgodnie z wnioskami formułowanymi przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G. Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. Regulacja granic pasa drogowego winna następować zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi. Obiekty budowlane, w tym zabudowę kubaturową, należy lokalizować zgodnie z wymogami stawianymi przez przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych. Dostępność

terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów. Bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze (np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych itp.). Nowe zjazdy należy lokalizować na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Zakazuje się lokalizacji parkingów w pasie drogowym. Podziały geodezyjne działek nie powinny generować zjazdów na tę drogę. Lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Na całym terenie objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, na nowych terenach wyznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i różne formy aktywizacji gospodarczej, dążyć należy do systematycznej i następującej wraz z realizacją inwestycji dalszej rozbudowy sieci wodociągowych oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

Kwestia sposobu odprowadzania ścieków jest tym istotniejsza, że przedmiotowy obszar położony jest w pobliżu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 303, wymagającego szczególnej ochrony – w związku z czym, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, postuluje się na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, bez możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązań o zwiększonym ryzyku zanieczyszczenia wód podziemnych, przy jednoczesnych ograniczonych możliwościach kontroli sposobu ich użytkowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło realizować należy poprzez istniejące sieci energetyczne z dopuszczeniem stosowania rozwiązań alternatywnych w postaci np. kolektorów słonecznych czy też paneli fotowoltaicznych.

Nie przewiduje się natomiast możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

3.6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:*

W ramach przedmiotowego obszaru dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, co szczegółowo określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednie decyzje administracyjne.

3.7. *Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*

Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, figurujące w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, wymienione zostały w pkt 2.14. Droga wojewódzka nr 444, sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz linia wysokiego napięcia to obiekty istniejące, które winny podlegać niezbędnym modernizacjom przeprowadzanym przez właściwych zarządców.

Na etapie sporządzania niniejszej zmiany studium, w tym składania wniosków i uwag oraz poddania projektu zmiany procesowi uzgodnień i opiniowania, nie zgłoszono potrzeby wprowadzenia na omawianym obszarze nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, co nie wyklucza ich potencjalnej realizacji na podstawie przepisów odrębnych.

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

Dla przedmiotowego obszaru nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń

i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Cały obszar zmiany objęty jest Uchwałą Nr XII/83/11 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic: Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej, Strzeleckiej.

W związku z wyznaczeniem w zachodniej części niniejszego opracowania kompleksu terenów zieleni oraz usług sportu i rekreacji (Z/US), biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne aktualne w okresie sporządzania niniejszej zmiany, na etapie opracowania planu miejscowego konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia części istniejących gruntów leśnych, stanowiących własność gminną, na cele nieleśne.

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

Ustala się zachowanie istniejących gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku zmiany symbolem „ZL”, w dotychczasowym użytkowaniu. Część istniejących gruntów leśnych, występujących na terenach oznaczonych na rysunku zmiany symbolem „Z/US” wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zgodnie z zapisami pkt 3.9.

W niniejszym opracowaniu wyznacza się także docelowy zasięg granic terenów użytkowanych rolniczo, zgodnie z rysunkiem zmiany studium.

Grunty rolne przewidziane docelowo pod zainwestowanie, do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów.

Na obszarze zmiany nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych, w związku z czym nie wyznacza się ich granic i stref ochronnych.

3.12. *Na obszarze objętym zmianą nie występują:*

- *wyznaczone przez właściwe jednostki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;*
- *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;*
- *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;*
- *inne obszary problemowe.*

4. *UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów zostało pierwotnie przyjęte uchwałą nr XLII/194/06 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 27 lutego 2006 r., podlegając dwukrotnie doraźnym częściowym zmianom, zatwierdzonym uchwałami Rady Gminy i Miasta Odolanów: nr VII/41/11 z dnia 14 czerwca 2011 r. oraz nr XI/68/11 z dnia 23 września 2011 r.

Miasto Odolanów, jako główny ośrodek administracyjny i największa miejscowość w gminie, na skutek zmieniających się na przestrzeni lat uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych – wymaga przeprowadzenia kompleksowej aktualizacji i zmiany ustaleń polityki przestrzennej przyjmowanej w studium.

W związku z powyższym, na podstawie uchwał Rady Gminy i Miasta Odolanów: Nr XX/156/12 z dnia 11 maja 2012 r. oraz Nr XXVI/186/12 z dnia 13 listopada 2012 r., przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów, dla fragmentu Miasta Odolanów.

Obecna zmiana ma charakter kompleksowy, obejmując swym zasięgiem ponad 120 ha obszarów, stanowiących zwarte przestrzennie i powiązane ze sobą jednostki w zachodniej części Odolanowa, co stanowi ok. ¼ powierzchni całego miasta.

Zakres najważniejszych zmian omówiony został na wstępie niniejszego opracowania i uszczegółowiony w kolejnych punktach, w szczególności w rozdziale „Kierunki”.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu w zakresie objętym

cytowanymi uchwałami wywołującymi.