

WÓJT GMINY GRODZIEC

G M I N A G R O D Z I E C

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

kierunki



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPIS TREŚCI

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	4
1.1. Założenia koncepcji rozwoju gminy	4
1.1.1. struktura funkcjonalno-przestrzenna	4
1.1.2. sieć osadnicza	4
1.1.3. obszary przeznaczone pod zabudowę	5
1.2. Obszary funkcjonalno-przestrzenne	5
1.2.1. obszar Ochrony Krajobrazu - K	6
1.2.2. obszar intensywnego rozwoju gospodarki rolnej - R	8
1.2.3. obszar osadniczo - rolny – OS	10
1.2.4. obszar eksploatacji powierzchniowej – PE	11
1.2.5. obszary naturalnych ciągów ekologicznych - EK	11
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	12
2.1. Obszary wyłączone spod zabudowy	12
2.2. Tereny zabudowy do realizacji celu publicznego i usług – U	12
2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i zagrodową – MN, MN/MR	12
2.4. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną – PAG	13
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	14
3.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz zasady ich ochrony	14
3.2. Zasady kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	16
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	17
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	17
4.1. Zasady ochrony założeń rezydencjonalnych oraz parków	17
4.2. Zasady ochrony cmentarzy	17
4.3. Zasady ochrony pojedynczych obiektów budowlanych (mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki)	18
4.4. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego	18
4.4.1. zasady ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych	18
4.4.2. zasady ochrony na terenach zespołów dworsko-parkowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków	19
4.4.3. zasady ochrony na terenach realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe, eksploatacja złóż)	19
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	19
5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	19
5.1.1. transport samochodowy	19
5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	22
5.2.1. zaopatrzenie w wodę	22
5.2.2. odprowadzanie ścieków	22
5.2.3. gospodarka odpadami	23
5.2.4. elektroenergetyka	23
5.2.5. energetyka wiatrowa	23
5.2.6. komunikacja elektroniczna	24
5.2.7. zaopatrzenie w gaz	24
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	24
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY	25

7.1. Zadania o znaczeniu wojewódzkim	25
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	26
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.....	26
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	26
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej	26
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej	27
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	27
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	28
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	28
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	28
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	28
16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW	28
17. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTAŁEŃ PROJEKTU STUDIUM	28

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

1.1. Założenia koncepcji rozwoju gminy

1.1.1. struktura funkcjonalno-przestrzenna

Istniejący potencjał gospodarczy i przyrodniczy gminy w postaci zasobów przestrzennych związany jest z produkcją rolniczą oraz ze znaczącym masywem leśnym. Funkcją wiodącą gminy jest produkcja rolna. Szczególnie dobre warunki do rozwoju tej funkcji, z uwagi na wysoką bonitację gleb klas III i IV występują w północno – wschodniej części gminy. Studium proponuje wzbogacenie tej funkcji o funkcje rekreacyjną opartą o wykorzystanie i przekształcenie wsi położonych w obszarze ochrony krajobrazu Ciświca Stara, Ciświca Nowa, Nowy Borowiec, Stary Borowiec, Zagóznica, Lipice, Królików, Biała Kolonia, Stare Grądy, Nowe Grądy oraz wsi Junno i Lipice jako wsi z gospodarstwami agroturystycznymi i rolnictwem ekologicznym, pełniące zaplecze noclegowe i usługowe dla penetracji masywu leśnego.

Dodatkową funkcją gminy może stać się przetwórstwo produktów rolniczych, produkcja przemysłowa (odnawialne źródła energii) oraz wydobywanie węgla brunatnego ze złoża Piaski. Uruchomienie odkrywki węgla brunatnego „Piaski” zmieni znacząco ukształtowanie obecnej przestrzeni gminy. Zagospodarowanie wschodniej części gminy, a głównie wsi Aleksandrówek i Wielołęka zostanie podporządkowane potrzebom wydobywania węgla brunatnego. Wystąpi konieczność przebudowy układu dróg powiatowych i gminnych tj. przełożenie drogi powiatowej 3240 P i likwidacja drogi gminnej Aleksandrówek - Wielołęka, likwidacja wsi Aleksandrówek oraz rekultywacja terenów pogórnich w kierunku wodnym i rekreacyjnym oraz odtworzenia pierwotnych układów przyrodniczych.

Jako nadrzędne kryteria sterowania rozwojem gminy przyjęto zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, nadające ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego najwyższe priorytety. Perspektywiczny rozwój gminy powinien polegać na wzroście jakościowym i odbywać się przede wszystkim w rejonach już zainwestowanych, poprzez modernizację, rozbudowę a także wprowadzenie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania nawiązującego do otoczenia i do istniejących powiązań komunikacyjnych.

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w studium określono tereny rozwojowe dla funkcji: mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej oraz rekreacji. Większa część terenów rozwojowych jest nowo projektowana i nie pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziec opracowanym w 2002 r.

Zmiany w przeznaczeniu terenów wiążą się z realizacją ustaleń studium, w którym określono potencjalne tereny rozwojowe dla poszczególnych funkcji. W większości przypadków będą się one odbywały kosztem terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, położonych w obrębie terenów o ekstensywnej zabudowie lub przylegających do obszarów gęsto zabudowanych, jako obszary rozwojowe poszczególnych jednostek osadniczych.

W odniesieniu do istniejącej zabudowy konieczna jest poprawa stanu jakościowego, głównie w zakresie kanalizacji oraz wymiany kotłowni węglowych na rzecz paliw niskoemisyjnych.

1.1.2. sieć osadnicza

W układzie sieci osadniczej wieś Grodziec pełni funkcję ośrodka lokalnego, gminnego. Główne wsie rozwojowe to wsie położone wzdłuż rzeki Czarna Struga: Biskupice, Biała, Królików, Łagiewniki,

Łądek oraz Wielołęka, wieś położona w północno – wschodniej części gminy. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo przyszłej odkrywki węgla brunatnego „Piaski” inwestowanie we wsi Wielołęka ogranicza się do realizacji wniosków złożonych do studium, które zlokalizowane są poza obszarem złoża.

Pozostałe miejscowości pełnić będą funkcje osiedleńczo – rolne.

1.1.3. obszary przeznaczone pod zabudowę

Są to tereny stanowiące kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy. Na terenach tych jest możliwa budowa nowych obiektów, przebudowa lub rozbudowa istniejących oraz zmiana sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia określonego w studium.

Na terenach tych dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą handel, usługi i rzemiosło nieuciążliwe. W ramach tych terenów mieści się również zabudowa gospodarstw agroturystycznych.

Generalnym założeniem przyjętym w studium jest ograniczenie rozproszenia zabudowy poprzez intensyfikację wykorzystania istniejących obszarów mieszkaniowych.

Podstawowe zasady kształtowania nowej zabudowy:

- należy chronić istniejące układy wiejskie oraz zespoły sakralne i zespoły parkowo-dworskie,
- należy chronić obiekty zabytkowe oraz inne charakterystyczne elementy architektury wiejskiej, takie jak: przydrożne kapliczki, krzyże, aleje drzew itp.
- należy dążyć do zachowania ciągłości różnorodności form dziedzictwa wiejskiego, szczególnie charakterystycznych detali,
- zaleca się przekształcać istniejącą zabudowę, najczęściej „ulicówkę”, w zwarte układy i zespoły, poprzez zabudowę plombową oraz powiększanie terenów na głębokość większą niż 50 – 70 m od głównych tras komunikacyjnych,
- należy porządkować przestrzeń publiczną, takie jak place, parki, zieleńce, boiska oraz tworzyć miejsca integracji społecznej,
- należy eksponować elementy kompozycji urbanistycznej, takie jak dominanty przestrzenne, osie widokowe, charakterystyczne formy terenowe, zieleń urządzoną przydrożną i śródpolną.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę należy uwzględnić poniższe warunki:

- dostęp każdej działki budowlanej do drogi publicznej,
- zapewnienie miejsc postojowych i parkingowych dla samochodów w granicach działki,
- możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

1.2. Obszary funkcjonalno-przestrzenne

W celu wprowadzenia ładu przestrzennego, uporządkowania funkcji, oraz dla określenia zasad rozwoju dla poszczególnych, posiadających swoje cechy, części gminy, jej obszar podzielono umownie na obszary funkcjonalno-przestrzenne o zróżnicowanych zasadach polityki zagospodarowania. Obszary te są spójne ze strefami polityki przestrzennej określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Wyznaczając poszczególne strefy wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- jakość środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem terenów podlegających ochronie,
- istniejący stan zainwestowania i charakter zagospodarowania,
- stan środowiska kulturowego i charakter krajobrazu,
- stopień urbanizacji,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- możliwości rozwojowe.

W granicach gminy wyznaczono niżej wymienione obszary funkcjonalno – przestrzenne:

1. Obszar ochrony krajobrazu – K
 - 1a. Podobszar leśno– rekreacyjny z rolnictwem ekologicznym i gospodarstwami agroturystycznymi - KM
2. Obszar intensywnego rozwoju gospodarki rolnej – R
 - 2a. Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego wsi – M2
3. Obszar osadniczo rolny – OS
 - 3a. Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego – M1
 - 3b. Podobszary rozwoju aktywizacji gospodarczej – PAG, oraz potencjalne tereny lokalizacji oczyszczalni ścieków - NO
4. Obszar Eksploatacji Powierzchniowej – PE
5. Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK

1.2.1. obszar ochrony krajobrazu – K

Obszar Obejmuje zachodnią i południową część gminy. Głównym elementem przyrodniczo-krajobrazowym obszaru jest Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony na mocy uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie w dniu 29 stycznia 1986r.

Obszar ten został wyodrębniony ze względu na jego duże walory rekreacyjne oraz dotychczasowe znikome rozpoznanie i wykorzystanie dla potrzeb rekreacji. Obecnie istnieje znaczące zapotrzebowanie mieszkańców Kalisza i Konina na tereny rekreacyjne i tzw. „cichy wypoczynek”.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 - nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych, wodnych i bagiennych, (dla takiego priorytetu ochrony istnieje możliwość uzyskania przez rolników dopłat w ramach programu rolno-środowiskowego),
 - nie dopuszcza się zalesiania łąk i pastwisk trwałych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji siłowni wiatrowych i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych, regionalnych i historycznych wzorców architektonicznych, w zakresie skali i podstawowej formy budynków,
 - należy preferować układy działek nawiązujące do układów wiejskich, grupujących po kilka działek, naśladując formy zagrody; poszczególne zgrupowania zabudowy powinny tworzyć ciągi oddzielone od siebie zróżnicowaną zielenią,
 - zieleń związana z zabudową powinna utrzymywać charakter otaczającego krajobrazu,
 - do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować lokalnie występujące gatunki,
 - należy przywracać wartości krajobrazu przekształconego w wyniku rozwoju zabudowy, poprzez zastosowanie przesłon z nasadzeń drzew,
 - należy dbać o utrzymanie istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu;
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
 - wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do zbiorowych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, na terenach nimi nie objętych dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - na terenach gdzie realizacja kanalizacji nie jest uzasadniona technicznie lub ekonomicznie, dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,

- przy budowie lub modernizacji sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy dążyć do stosowania kablowych linii doziemnych,
- nie dopuszcza się do umieszczania poza terenami zwartej zabudowy reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, napisów i znaków związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, gospodarką leśną oraz turystyką i rekreacją,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie gospodarki rolnej i leśnej:
 - nie dopuszcza się zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz stosowania intensywnych metod gospodarowania na łąkach i pastwiskach w granicach obszaru specjalnej ochrony ekosystemów,
 - należy dążyć do utrzymania istniejących miedz pomiędzy polami oraz pasów roślinności zielnej, krzewiastej i drzewiastej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do utworzenia wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych stref buforowych o szerokości 2-5 m składających się z trwałej roślinności zielnej,
 - należy dążyć do tworzenia wielogatunkowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do uzyskania drzewostanów leśnych o składzie gatunkowym zgodnym z potencjalną roślinnością naturalną,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów:
 - należy dążyć do podnoszenia standardu zagospodarowania, w zakresie układów i form zabudowy,
 - należy unikać szczelnego przegradzania terenów otwartych w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
 - w ramach obszaru dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno-pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, nie należących do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
 - minimum 60 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - zasady podziału na działki budowlane:
 - nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z nowych działek o szerokości minimum 22 m.

1.2.1.1. podobszary leśno rekreacyjny z rolnictwem ekologicznym i gospodarstwami agroturystycznymi - KM

W ramach obszaru ochrony krajobrazu K wyznaczono obszary szczególnie korzystne dla lokalizacji rekreacji i turystyki oraz rolnictwa ekologicznego i agroturystyki. Obejmuje on następujące miejscowości gminy: Czarnybród, Bystrzyca, Królików, Łądek, Junno, Lipice, Stara Ciświca, Nowa Ciświca, Zaguźnica, Nowy Borowiec, Stary Borowiec, Konary, Nowe Grądy, Stare Grądy.

Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przewidzianych dla rozwoju rekreacji.

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - adaptacja i porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
 - ochrona i przywrócenie wartości krajobrazu,
 - utrzymanie istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu,
 - utrzymanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych wraz z obudową biologiczną,
 - ograniczyć tereny grodzone w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
 - utrzymać tereny trwałych użytków zielonych w użytkowaniu lakowym lub pastwiskowym (dla takiego priorytetu ochrony istnieje możliwość uzyskania przez rolników dopłat w ramach programu rolno- środowiskowego),
 - rozwój bazy wypoczynku i rekreacji indywidualnej opartej na adaptacji gospodarstw, rozwój gospodarstw agroturystycznych,
 - ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz kulturowo – przyrodniczy,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową i przetwórstwa rolno-spożywczego nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - zabrania się lokalizacji składowisk i punktów segregacji odpadów niebezpiecznych,
 - nowe budynki muszą stanowić kontynuację skali i formy architektonicznej budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie i wpisywać się harmonijnie w otaczający krajobraz,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
 - minimum 60 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB w dzień i 56 dB w nocy.
 - zasady podziału na działki budowlane:
 - nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z działek o szerokości minimum 22 m,

1.2.2. obszar intensywnego rozwoju gospodarki rolnej - R

Obejmuje północno wschodnią część gminy, a głównie sołectwa: Biskupice, Biała, Królików.

Obszar ten obejmuje tereny rolne o wysokich wartości dla produkcji rolnej. W ramach obszaru należy dążyć do ochrony zasobów rolnych przed zmianą użytkowania na nierolniczy, aktywizacji rolnictwa. W studium wyznaczono w granicach tego obszaru podobszary M2 – rozwoju wielofunkcyjnego : obejmujące wsie Biskupice, Biała i Łagiewniki. W granicach podobszarów M2

przewiduje się rozwój przestrzenny wsi z zachowaniem istniejących powiązań produkcji rolnej ze środowiskiem przyrodniczym. Istniejące powiązania funkcjonalne powinny podlegać pozytywnym przekształceniom w kierunku zachowania równowagi ekologicznej w obszarze.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru:
 - preferencja dla rozwoju rolnictwa,
 - zachowywanie granic między naturalnymi ekosystemami leśnymi, mokradłami i ciekami a użytkami rolnymi w formie naturalnie rozbudowanych i zróżnicowanych gatunkowo ekotonów,
 - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez unikanie rozpraszania zabudowy i tworzenie zwartych układów zabudowy,
 - rozwój terenów dla zabudowy w ramach ciągów już istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w ramach podobszarów M 2,
 - nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych,
 - dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz żwirowni poza obszarami zabudowanymi,
 - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych poza obszarami wyznaczonymi w studium,
 - przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych pod zabudowę na gruntach gleb IV i III klasy bonitacyjnej.

1.2.2.1. podobszary rozwoju wielofunkcyjnego wsi – M 2

Obejmuje tereny koncentracji istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej wsi Biskupice, Biała, Królików.

Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych.

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - podniesienie ładu przestrzennego,
 - podniesienie standardu technicznego w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - adaptacja i porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
 - ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową i przetwórstwa rolno-spożywczego nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB w dzień i 56 dB w nocy

1.2.3. obszar osadniczo – rolny – OS

Obejmuje centralny rejon gminy. W ramach obszaru OS wyszczególniono w studium dwa podobszary M 1- rozwoju wielofunkcyjnego w rejonie wsi Grodziec i Królików, potencjalny teren lokalizacji oczyszczalni ścieków NO, oraz podobszar PAG – rozwoju aktywizacji gospodarczej. Obejmuje tereny na których wiodącą funkcję stanowi osadnictwo oraz obsługa ludności i rolnictwa.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru:
 - preferencja dla rozwoju rolnictwa,
 - tereny dla zabudowy przewidziano wzdłuż ciągów już istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w ramach podobszarów M 1,
 - rehabilitacja zespołów dworsko – parkowych ZP

1.2.3.1. podobszary rozwoju wielofunkcyjnego – M 1

Obejmuje tereny koncentracji istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej , zagrodowej i usługowej wsi Grodziec, Królików. Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych .

W ramach podobszaru M 1 wyznaczono rejony istniejącej zabudowy przeznaczonej do rewitalizacji. Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych.

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - adaptacja i porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
 - uzupełnienie zakresu niezbędnych usług (oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej itd.),
 - harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz kulturowo-przyrodniczy,
 - restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,
 - usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących,
 - kształtowanie zabudowy w formie zwartych zespołów i ciągów zabudowy,
 - ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową i przetwórstwa rolno-spożywczego nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 65 dB w dzień i 56 dB w nocy,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB w dzień i 56 dB w nocy.

1.2.3.2. podobszary rozwoju aktywizacji gospodarczej – PAG

Obejmuje tereny koncentracji projektowanej zabudowy aktywizacji gospodarczej obejmuje obszar we wschodniej części gminy wzdłuż drogi wojewódzkiej KDW. Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych aktywizacji gospodarczej.

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, rzemieślniczą, magazynową, składową i usługową nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - bezpośrednie włączenie do drogi wojewódzkiej terenów aktywizacji gospodarczej oraz obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, dopuszcza się na terenach nimi nie objętych stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

1.2.4. obszar eksploatacji powierzchniowej – PE

Obejmuje powierzchnię eksploatację węgla brunatnego w ramach odkrywki „Piaski”. Zlokalizowana jest w północno – wschodniej części gminy i obejmuje swym zasięgiem wieś Aleksandrówek.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru:
 - wszelka działalność w ramach obszaru podporządkowana jest wydobywaniu i ochronie złóż węgla brunatnego.

1.2.5. obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK

Obejmują tereny naturalnych ciągów ekologicznych pełniących funkcje klimatyczne (ciągi przewietrzania), krajobrazowe. Główne ciągi powiązań przyrodniczych to podstawowy układ cieków przepływających przez gminę oraz zieleń śródpolna i przydrożna towarzysząca obniżeniom terenu w obrębie których należy zapewnić warunki dla zachowania i poprawy stanu równowagi biologicznej, zachowania i wzbogacenia składu gatunkowego flory i fauny.

- Zakazy i nakazy obowiązujące w ramach obszaru:
 - należy dążyć do utrzymania istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu przyrodniczego oraz swobodnej wentylacji terenu,
 - zakaz lokalizacji i instalowania urządzeń zanieczyszczających wodę powietrze lub glebę w szczególności składowania środków chemicznych oraz stacji paliw.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

2.1. Obszary wyłączone spod zabudowy

Do obszarów wyłączonych spod zabudowy zaliczona się:

- tereny na obszarach objętych formami ochrony przyrody, wskazane w studium jako określone w przepisach odrębnych dotyczących tych obszarów;
- tereny łąk, łęgów tworzących przestrzenie otwarte o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych;
- tereny podmokłe i okresowo zalewane;
- tereny przyległe do drogi wojewódzkiej w pasie 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, stanowiące rezerwę dla lokalizacji dróg serwisowych obsługujących przyległą do drogi zabudowę;
- tereny zalegania kopalin, przewidywane do ich eksploatacji.

2.2. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych i usług – U

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu musi odbywać się z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów oświaty, kultury, zdrowia lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - wokół ogrodzenia działki od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie pasów zieleni izolacyjnej,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową, nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - na działce należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, stosując orientacyjne wskaźniki:
 - 2-3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - 2 miejsca na 3 pracowników,
 - zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych (w związku z działalnością m.in. składową, transportową i usługową) o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych urządzeniach,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – 61 dB w dzień i 56 dB w nocy.
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - wymiary każdej z działek muszą umożliwiać jej zagospodarowanie w sposób zgodny z funkcją terenu i warunkami technicznymi,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i zagrodową – MN i MN/MR

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo wolnostojący obiekt budowlany,
- gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
- dla zabudowy mieszkaniowej należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce parkingowe na budynek mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca parkingowe w granicach własnej działki,
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy,
- minimum 10 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 65 dB.
- Parametry zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków gospodarczych - jednokondygnacyjne plus użytkowe poddasze,
 - w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe lub dwuspadowe,
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z działek o szerokości minimum 22 m,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

2.4. Tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą – P_{AG}

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu musi odbywać się z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i wydobywczą nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - miejsca parkingowe dla istniejącej lub projektowanej inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w ilości niezbędnej dla funkcji terenu i obiektów, stosując orientacyjne wskaźniki:
 - 2-3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - 2 miejsca na 3 pracowników,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70 % powierzchni działki,
 - minimum 20 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- Parametry zabudowy:
 - wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dachy spadziste o nachyleniu do 30% lub płaskie,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70 % powierzchni działki,

- minimum 20 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - wymiary działki budowlanej dla zabudowy muszą umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - dojazdów,
 - miejsc postojowych dla samochodów,
 - właściwego gromadzenia odpadów,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²,

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz zasady ich ochrony

Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu zajmujący część zachodnią gminy. W granicach tego obszaru ochronie podlegają partie lasów - ZL z cennym drzewostanem, mokradła i torfowiska, sprzyjające rozwojowi różnorodnej roślinności bagiennej i łąkowej, często na glebach pochodzenia organicznego. Zagospodarowanie tego obszaru powinno zapewniać stan względnej równowagi ekologicznej istniejących systemów przyrodniczych oraz zapewniać ich ciągłość. Mimo, że obszar chronionego krajobrazu stanowi tę formę ochrony przyrody, która niesie za sobą stosunkowo małe ograniczenia w działalności gospodarczej, to jednak obowiązują tutaj określone zasady:

- zakaz dokonywania zmian w stosunkach wodnych, niszczących potencjał ekologiczny siedlisk,
- zakaz niszczenia zadrzewień i zakrzewień,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- powstrzymywanie procesów degradacji oraz ochrony podstawowych komponentów środowiska, m.in. poprzez ograniczenie wytwarzania zanieczyszczeń,
- propagowanie, popieranie i inicjowanie rolnictwa ekologicznego,
- promowanie wszelkich form turystyki,
- ochrony kompleksów łąk i torfowisk.
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 - ochrona istniejących lasów pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych,
 - zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) dolin rzecznych i wododziałowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, pozostawiając jednocześnie otwarte doliny cieków , które spełniają rolę naturalnych dróg przewietrzania gminy
 - nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych, wodnych i bagiennych, (dla takiego priorytetu ochrony istnieje możliwość uzyskania przez rolników dopłat w ramach programu rolno-środowiskowego),
 - nie dopuszcza się zalesiania łąk i pastwisk trwałych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji siłowni wiatrowych i inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych, regionalnych i historycznych wzorców architektonicznych, w zakresie skali i podstawowej formy budynków,

- zieleń związana z zabudową powinna utrzymywać charakter otaczającego krajobrazu,
 - do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować lokalnie występujące gatunki,
 - należy przywracać wartości krajobrazu przekształconego w wyniku rozwoju zabudowy, poprzez zastosowanie przesłon z nasadzeń drzew,
 - należy dbać o utrzymanie istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
- wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do zbiorowych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, na terenach nimi nie objętych dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - na terenach gdzie realizacja kanalizacji nie jest uzasadniona technicznie lub ekonomicznie, dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
 - należy dążyć do skanalizowania wszystkich zabudowań leżących na terenach zlewni bezpośredniej i pośredniej jezior Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
 - przy budowie lub modernizacji sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy dążyć do stosowania kablowych linii doziemnych,
 - nie dopuszcza się do umieszczania poza terenami zwartej zabudowy reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, napisów i znaków związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, gospodarką leśną oraz turystyką i rekreacją,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie gospodarki rolnej i leśnej:
- nie dopuszcza się zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz stosowania intensywnych metod gospodarowania na łąkach i pastwiskach w granicach obszarów specjalnej ochrony ekosystemów,
 - należy dążyć do utrzymania istniejących miedz pomiędzy polami oraz pasów roślinności zielnej, krzewiastej i drzewiastej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do utworzenia wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych stref buforowych o szerokości 2-5 m składających się z trwałej roślinności zielnej,
 - należy dążyć do uzyskania drzewostanów leśnych o składzie gatunkowym zgodnym z potencjalną roślinnością naturalną,
 - nie dopuszcza się stosowania obcych geograficznie gatunków drzew i krzewów.
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów:
- zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - adaptuje się istniejące w pasie 100 m indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkalną i rekreacyjną, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
 - należy dążyć do podnoszenia standardu zagospodarowania, w zakresie układów i form zabudowy, wyposażenia w urządzenia sportu i rekreacji,
 - należy unikać przegradzania terenów otwartych w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
 - w ramach obszaru dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno-pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą oraz komunalną nieuciążliwą dla środowiska przyrodniczego,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego – 65 dB,

- dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej – 65 dB,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 61 dB,
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
- minimum 60 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m² i front o szerokości co najmniej 20 m.

3.2. Zasady kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- w zakresie terenów zielonych:
 - ochrona istniejących lasów ZL pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność akumulacyjna) i klimatycznych,
 - zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) w rynnach polodowcowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, i przewietrzanie obszaru gminy,
 - zachowanie zieleni parkowej i publicznej – urządzonej, pełniącej wielofunkcyjną rolę krajoznawczą, estetyczną, ochronną, izolacyjną, społeczną,
 - wzbogacenie ekosystemów zieleni gminnej poprzez:
 - uzupełnianie zadrzewień wielopiętrowych, pasmowych, kępowych oraz punktowych o charakterze krajobrazowym, ochronnym, izolacyjnym, estetyczno-komunikacyjnym oraz wodno – glebo – wiatrochronnym na terenie całej gminy,
 - wprowadzanie zieleni krajobrazowo-izolacyjnej w obszarach mieszkalnych, działalności gospodarczej, rolniczych i niebudowlanych,
 - wprowadzenie zieleni leśno – rekreacyjnej na obrzeżach projektowanych zbiorników retencyjnych „Biała” i „Królików”.
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - ochrona i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
- w zakresie istniejących uciążliwości i przeobrażeń środowiska przyrodniczego gminy:
 - restrukturyzacja gospodarki cieplnej w sektorze komunalno-bytowym,
 - zwiększenie zieleni niskiej i wysokiej, pełniącej rolę naturalnych ekranów akustycznych,
 - systematyczne poprawianie nawierzchni dróg.
- w zakresie ochrony przed suszą:
 - współdziałanie gminy w budowie zbiorników retencyjnych „Królików” i „Biała”. Zbiornik Królików proponuje się uzyskać przegradzając dolinę rzeki Czarna Struga w rejonie wsi Królików, poniżej ujścia cieku Bawół. Czarna Struga jest lewobrzeżnym dopływem Warty i uchodzi do niej w rejonie Zagórowa. Proponowane zbiorniki rozciągają się w dolinie Czarnej Strugi do wysokości kol. Tartak (na prawym brzegu rzeki), a w dolinie Bawołu do rejonu wsi Łądek. Dno doliny przeznaczonej do zalewu jest płaskie, w większości zagospodarowane jako trwałe użytki zielone. Zbocza obydwu dolin mają nachylenie wyraźne, ok. 2-6 % i są zajęte przez użytki i grunty orne. Na obszarze zalewu znajdują się nieliczne zagrody wiejskie o luźnej zabudowie.
 - Zmagazynowana woda w zbiornikach będzie mogła być wykorzystana dla celów:
 - rolniczych (możliwość nawodnienia ok. 1150 ha użytków rolnych)
 - partia cofkowa zbiornika „Królików”, może być wykorzystana do gospodarki rybackiej,

- istnieje też możliwość wykorzystania zbiorników dla celów rekreacyjnych jednakże decydującym ograniczeniem jest zła jakość wody.
- udrażnianie rowów melioracyjnych poprzez ich remonty i odbudowę,
- sporządzenie ewidencji wszystkich rowów melioracyjnych na terenie gminy oraz uregulowanie ich stanu prawnego,
- zwiększenie zasobów wodnych poprzez realizację obiektów i urządzeń małej retencji; w „Programie retencji wód powierzchniowych na terenie województwa wielkopolskiego w latach 2001 – 2015” wykonanym na zlecenie Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Poznań 2000- wskazano potrzebę budowy zbiorników retencyjnych dolinowych „Biała” i „Królików” na rzece Czarna Struga w rejonie wsi Królików i Biała,
- ochronę i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
- w zakresie ochrony powietrza:
 - zastępowanie w nowo projektowanych i modernizowanych budynkach indywidualnych systemów grzewczych opartych na spalaniu węgla (mogących powodować wzrost emisji zanieczyszczeń) źródłami ciepła wykorzystującymi paliwa o niskich wskaźnikach emisyjnych, jak np.: paliwa płynne, gazowe lub stałe z wyłączeniem paliw węglowych oraz alternatywne źródła energii (słoneczna, geotermalna),
 - egzekwowanie zakazu spalania odpadów w piecach, mogącego powodować emisję substancji toksycznych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Zasady ochrony założeń rezydencjonalnych oraz parków ZP

Obiekty zlokalizowane w Grodźcu, Królikowie, rezydencjonalne (Biskupice, Grodziec) podlegają ochronie w granicach założeń oraz w ich najbliższym otoczeniu, w zależności od możliwości 50-100 m wokół granic. Należy uwzględnić znaczenie widoku na zabytek.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- zachowanie historycznej parcelacji,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie:
 - lokalizacji,
 - skali zabudowy,
 - formy architektonicznej;
- sposób użytkowania nie kolidujący z historyczną funkcją obiektu.

4.2. Zasady ochrony cmentarzy - ZCc, ZCn.

Ochrona obowiązuje w granicach cmentarza oraz w jego najbliższym otoczeniu. Dla nieczynnych cmentarzy postuluje się przyjęcie zewnętrznej strefy ochronnej o szerokości ok. 10 m.

W granicach cmentarza obowiązuje zachowanie:

- historycznej parcelacji,
- historycznego rozplanowania,
- zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
- zabytkowej zieleni

4.3. Zasady ochrony pojedynczych obiektów budowlanych (mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki)

Ochrona obejmuje obiekt wraz z jego najbliższym otoczeniem. Postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian w otoczeniu budynkowi istniejącemu, w zakresie skali i formy architektonicznej.

Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz w ich najbliższym otoczeniu (m.in. prace budowlane, pielęgnacja zieleni, prace ziemne, zmiany sposobu użytkowania, podziały geodezyjne) wymagają uzyskania:

- pozwolenia Kierownika Delegatury Urzędu Ochrony Zabytków w Koninie, działającego z upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- pozytywnej opinii Kierownika Delegatury Urzędu Ochrony Zabytków w Koninie, w odniesieniu do pozostałych obiektów.

4.4. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego

Na rysunku kierunków studium oznaczono strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych.

4.4.1. zasady ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (OW)

Obszar gminy Grodziec został rozpoznany archeologicznie. Na jej terenie znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z epoki kamienia – z mezolitu i neolitu, rozwój następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza, w czasach kultury przeworskiej i kultury łużyckiej. Intensywne osadnictwo ma miejsce też we wczesnym średniowieczu. Stanowiska archeologiczne grupują się w kilku partiach omawianego obszaru - okolice Janowa, Łagiewnik, Grodzca i pomiędzy Junnem a Starym Borowcem. Znaczące skupiska stanowisk archeologicznych występują wzdłuż Czarnej Strugi - okolice miejscowości Biskupice, Biała, Królików, Łądek oraz Wiatraki. Na uwagę zasługuje także skupisko nowożytnych hut szkła w pobliżu Huty Starej. Na terenie gminy znajdują się dwa cenne grodziska średniowieczne -wpisane do rejestru zabytków pod nr Aa-3/92 Biskupice z dnia 6.07.1962 r. oraz Królików wpisany w 1988 r. Oba podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 7, ust. 1, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U nr 162, poz. 1568.

Wszystkie zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ich występowania podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 6 ust.1, pkt.3, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U nr 162, poz. 1568. Stanowiska archeologiczne ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac ziemnych.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

4.4.2. zasady ochrony na terenach zespołów dworsko-parkowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim ich sąsiedztwie, podczas robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

4.4.3. zasady ochrony na terenach realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe, eksploatacja złóż)

Dla powyższych zadań inwestycyjnych wymaga się uzyskania wytycznych konserwatorskich i określenia przez odpowiednie służby niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

W związku z powyższym ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, przeprowadzenia :

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu,

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione odpowiednim pozwoleniem.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

5.1.1. transport samochodowy

Obszar gminy Grodziec obsługują drogi zaliczane do kategorii dróg wojewódzkich KDw, powiatowych KDp i gminnych KDg. Lokalnie na terenach zabudowanych występują drogi wewnętrzne.

Układ drogi wojewódzkiej, wraz z drogami powiatowymi, tworzą zewnętrzne powiązania gminy.

Drogę wojewódzką przedstawiono w tabeli:

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa	Szerokość pasa drogowego
KDw 433	Jarocin – Gizalki – Rychwał - Tuliszków	G	25 m

Dla drogi wojewódzkiej utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Docelowe parametry techniczne drogi będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy. Ustalona klasa drogi zwiększa wymagania dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa i innych parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dróg.

W obiektach w zasięgu oddziaływania dróg należy stosować przegrody budowlane o izolacyjności zapewniającej wymagany komfort akustyczny w pomieszczeniach.

Podziały działek nie powinny generować bezpośrednich, nowych zjazdów na drogę. Zezwala się na realizację nowych zjazdów po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z zarządcą drogi. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, w ramach istniejących linii zabudowy.

Dostępność z drogi wojewódzkiej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, podlegających ochronie akustycznej, powinna być zapewniona poprzez odrębne układy komunikacyjne niższej kategorii (drogi serwisowe), włączające się do drogi wojewódzkiej poprzez istniejące skrzyżowania lub zjazdy. Dla docelowej realizacji tych układów zaleca się równoległe z wydzielaniem działek budowlanych wzdłuż drogi wojewódzkiej, rezerwowanie pasów terenu pod wyżej wymienione drogi obsługujące projektowaną zabudowę. Dodatkową funkcją omawianych pasów jest izolacja akustyczna terenów zabudowy od oddziaływania drogi wojewódzkiej. Zalecana szerokość pasa powinna wynosić 20 m. W pasie drogowym drogi wojewódzkiej nie zezwala się na lokalizację parkingów z wyłączeniem miejscowości Grodziec,

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.

Drogi powiatowe zapewniają powiązania zewnętrzne oraz obsługują wewnętrzną sieć osadniczą. Dla dróg powiatowych utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Docelowe parametry techniczne dróg będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy. Ustalona klasa drogi zwiększa wymagania dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa i innych parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dróg.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczenia powietrza.

W obiektach w zasięgu oddziaływania dróg należy stosować przegrody budowlane o izolacyjności zapewniającej wymagany komfort akustyczny w pomieszczeniach. Zakłada się, że oddziaływanie hałasu, przy obecnym poziomie ruchu, nie wykracza poza granice pasa drogowego. Zalecana odległość zabudowy wynosi co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.

Drogi powiatowe przedstawia tabela:

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa	Szerokość pasa drogowego
KDp 4313	Biskupice	Z	20 m
KDp 3097	Biskupice- Biała- Łagiewniki- Grodziec,	Z	20 m
KDp 3245	Biała - Królików,	Z	20 m
KDp 3240	Wielołęka – Grodziec	Z	20 m
KDp 3246	Królików – Lipice	Z	20 m
KDp 3247	Grodziec – Konary	Z	20 m
KDp 4320	Grodziec – Junno- Lipice- Stara Ciświca	Z	20 m

Drogi gminne obsługują sieć osadniczą gminy. Nominalna szerokość pasa drogowego powinna wynosić 15 m. Docelowe parametry techniczne dróg będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczenia powietrza.

Zalecana odległość zabudowy wynosi co najmniej 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.

5.1.2. transport rowerowy i pieszy

W zakresie kształtowania systemu komunikacji rowerowej i pieszej należy stosować się do następujących zasad:

- przy przebudowie oraz budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg;
- dla tras rowerowych wzdłuż drogi klasy G przewiduje się segregację ruchu rowerowego od ruchu samochodowego, a dla dróg klasy Z zaleca się takie rozwiązanie.

Zakłada się, że sieć dróg rowerowych jako proces ciągły i skorelowany z innymi programami komunikacyjnymi, będzie priorytetowym celem wszelkich działań w projektowaniu i realizacji dróg. W pierwszej kolejności wskazane jest urządzenie trasy pieszo – rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej, na odcinku Grodziec – Królików.

Ciągi piesze przewiduje się wzdłuż odcinków dróg przebiegających przez tereny zwartej zabudowy oraz w rejonach lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

5.1.3. system komunikacji zbiorowej

Z uwagi na postępujące zjawisko zatłoczenia motoryzacyjnego należy rozwijać infrastrukturę służącą komunikacji zbiorowej, w tym również podnosić jej standard.

Drogi klasy G i Z winny być przystosowane do prowadzenia autobusowej komunikacji zbiorowej poprzez właściwe parametry na szlaku i skrzyżowaniach. W rejonach o intensywnym zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację w pasie drogowym przystanków wraz z wiatami.

5.1.4. parkowanie pojazdów

Miejsca postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu wymagającego urządzenia miejsc parkingowych w ilości uzależnionej od przeznaczenia obiektu lub ilości zatrudnionych osób.

Standardowe ilości miejsc parkingowych wynoszą:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 1 do 1,5 mp,
- dla zabudowy jednorodzinnej – 2 mp,
- dla zabudowy usługowej – 1 do 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej,
– 2 do 3 mp na 10 zatrudnionych,
- dla zabudowy produkcyjnej – 2 do 3 mp na 10 zatrudnionych.

Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego.

Parkowanie samochodów ciężarowych powinno odbywać się w poza terenami zabudowy mieszkaniowej.

5.2 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

5.2.1. zaopatrzenie w wodę

Istniejące ujęcia wody oraz sieć wodociągowa w zadawalającym stopniu pokrywają potrzeby mieszkańców gminy. Przewiduje się sukcesywną rozbudowę ujęć wody i sieci w miarę wzrostu zapotrzebowania.

Należy przestrzegać stref ochrony ujęć wody o promieniu do 10 m wokół ujęć.

5.2.2. odprowadzanie ścieków

Zgodnie z „Analizą programu gospodarki ściekowej dla gminy Grodziec”, proponuje się że zbiorczy system kanalizacji obejmie:

- w **wariancie I** wszystkie większe miejscowości liczące powyżej 150 mieszkańców tj.: Grodziec, Królików, Łagiewniki, Biała, Biskupice, Łądek, Junno oraz mniejsze miejscowości położone w pobliżu lub pomiędzy tymi miejscowościami takie jak: Tartak, Mokre, Lipice, Stary Tartak.
- w **wariancie II** zmniejszono ilość przepompowni i rurociągów tłocznych tranzytowych zmniejszono obszar zlewni o następujące miejscowości: Biała, Biskupice, Mokre, Lipice, Junno a dodano Miejscowości: Kolonia Biała i część Wielołęki.
- w **wariancie III** przygotowanym zgodnie z wyznaczonymi granicami aglomeracji obszar zlewni obejmować będzie następujące miejscowości: Grodziec, Królików, Łagiewniki, Tartak, Stary Tartak, Łądek. Wariant ten nie wyklucza budowy przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków na terenach aglomeracji w miejscach gdzie budowa kanalizacji jest nieopłacalna tj. np. w miejscach zabudowy rozproszonej.

Lokalizację zbiorczej oczyszczalni ścieków (symbol NO) proponuje się w miejscowości Tartak ze względu na następujące czynniki:

- położenie w pobliżu odbiornika ścieków, jakim jest Czarna Struga;
- brak zabudowy mieszkaniowej; najbliższe pojedyncze gospodarstwa znajdują się w odległości 200 m, natomiast ciągła zabudowa w odległości 700 m od proponowanej lokalizacji;
- obecność niezbędnej infrastruktury: linii energetycznej i wodociągu.

W pozostałych miejscowościach gminnych budowane będą przydomowe oczyszczalnie ścieków. Proponowane technologie to SBR oraz biologiczne oczyszczalnie wspomagane złożem zanurzonym. W większości gospodarstwa zaliczane są do zabudowy siedliskowej oraz charakteryzują się dużą powierzchnią działek, co sprzyja budowie przydomowych oczyszczalni ścieków.

Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, dopuszcza się na terenach nimi nie objętych stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych urządzeniach oczyszczających.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji deszczowej,
- na terenach nie wyposażonych w kanalizację deszczową dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przyjmuje się rozproszanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki lub odprowadzenie ich do studni chłonnych.
- na terenach produkcyjnych, składów, magazynów i parkingów o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub do ziemi i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.2.3 gospodarka odpadami

Obecnie odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na składowisko odpadów wskazane w wojewódzkim planie gospodarki odpadami Miejski Zakład Gospodarki Odpadami Komunalnymi Sp. z o.o. Wszystkie zbierane odpady podlegają wstępnej segregacji. Wprowadzenie nowego systemu gospodarowania odpadami ma na celu zmniejszenie odpadów trafiających na składowisko, na rzecz odpadów poddanych recyklingowi i odzyskowi.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- transport odpadów komunalnych z obszaru gminy w sposób zorganizowany zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami na składowisko odpadów lub do zakładu recyklingu odpadów albo do spalarni odpadów,
- magazynowanie i transport pozostałych odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- transport odpadów komunalnych przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego koncesję na prowadzenie działalności w zakresie transportu odpadów komunalnych,
- dla każdej działki budowlanej należy zapewnić warunki do gromadzenia i segregacji odpadów,
- masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach działki budowlanej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, dopuszcza się ich usunięcie na wyznaczone tereny składowania.

5.2.4. elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych istniejących bądź nowo budowanych.

Stan linii 15kV uznaje się za zadowalający.

Zastrzeżenia budzi przeciążenie linii niskiego napięcia, które będą sukcesywnie modernizowane.

Dla linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV,

w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Skablowanie linii znosi ustalone pasy techniczne.

5.2.5. energetyka wiatrowa

Na terenie gminy, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych we wschodniej, środkowej oraz północnej części Gminy. Całkowity zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych obowiązuje w granicach obszaru chronionego krajobrazu, ciągów ekologicznych oraz w granicach terenów ważnych dla ptaków na pozostałym obszarze Gminy oraz na terenach objętych ochroną akustyczną. W przypadku możliwości przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych

akustycznie, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach przyległych do terenów objętych ochroną.

Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV określa się pas techniczny, w którym, przy dowolnym stanie turbiny wiatrowej nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty turbiny). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy. Szerokość pasa technicznego dla linii napowietrznych jednotorowych o napięciu do 1 kV wynosi 20 m, natomiast o napięciu od 1 kV do 45 kV wynosi 25 m.

5.2.6. komunikacja elektroniczna

Lokalizacja instalacji komunikacji elektronicznej jest dopuszczalna na każdym terenie, pod warunkiem dotrzymania parametrów emisji określonych w przepisach odrębnych. Na obszarach chronionych, naturalnych ciągów ekologicznych oraz w obrębie punktów widokowych instalacje te należy lokalizować ze szczególną dbałością o wpisanie ich w krajobraz.

5.2.7. zaopatrzenie w gaz

Obecnie w Gminie nie ma stałego dopływu gazu. Szeroko rozpowszechnione jest stosowanie butli gazowych. Przez obszar gminy nie przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia, ani sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia. Obecnie nie przewiduje się budowy sieci gazowej na terenie gminy Grodziec. W planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zaznaczono w północno – wschodniej części gminy Grodziec w okolicy wsi Stare Grady niewielki odcinek projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia z projektowaną stacją redukcyjną, pomiarową.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na szczeblu powiatowym przewiduje się rozmieszczenie inwestycji w następujących dziedzinach:

- Zwiększanie jakości usług publicznych:
 - modernizacja istniejących placówek oświaty,
 - wdrożenie e-urzędu,
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej,
 - kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej.
- Polepszanie stanu infrastruktury komunikacyjnej:
 - przebudowa, rozbudowa i remonty sieci dróg gminnych.
- Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci infrastruktury wodno-ściekowej:
 - modernizacja i rozbudowa wodociągów,
 - modernizacja i rozbudowa kanalizacji,
 - budowa i remonty sieci i urządzeń energii elektrycznej SN i NN.
- Utrzymanie cmentarzy.
- Wyposażanie obszarów rozwoju zabudowy w infrastrukturę techniczną i społeczną.
- Zwiększanie turystycznego zainteresowania gminą:
 - rozbudowa infrastruktury turystycznej i promocja turystyczna gminy,
 - ochrona i promocja dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
 - opracowanie i zrealizowanie planu promocji turystycznej gmin.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa istnieje obowiązek uwzględnienia zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisanych do rejestru oraz zadań samorządu województwa, zawartych w programach wojewódzkich.

Ponadto w planie zagospodarowania województwa zapisane zostały również propozycje zadań wynikające z szeregu dokumentów opracowanych dla całego kraju, regionu czy dla poszczególnych inwestycji.

Wymienione poniżej zadania dotyczą gminy Grodziec.

7.1. Zadania o znaczeniu wojewódzkim

- ochrona obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione ,
- ciągłość i spójność przestrzenną korytarzy ekologicznych stanowiących drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych oraz wpływających na zmniejszenie negatywnych skutków izolacji obszarów cennych przyrodniczo,
- rozbudowa systemu obszarów chronionych poprzez powiększenie już istniejących lub utworzenie nowych form ochrony przyrody
- obszary i obiekty wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi i krajobrazowymi proponuje się objąć ochroną jako rezerваты przyrody w tym „Ciświckie Bagno” – gmina Grodziec,
- ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo – parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, remiz, szkół, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej,
- poprawa stanu infrastruktury łączności oraz dostępu do Internetu oraz zwiększenie możliwości wykorzystania szerokopasmowego dostępu do Internetu,
- zwiększenie gęstości sieci telefonii przewodowej, szczególnie na terenach wiejskich wschodniej i południowo-wschodniej Wielkopolski, i osiągnięcie wzrostu gęstości telefonicznej do poziomu standardów europejskich,
- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich obszarów objętych formami ochrony przyrody.
- ochrona złoża węgla brunatnego Piaski” (gminy: Rzgów, Rychwał, Grodziec i Zagórów), przewidzianego do eksploatację,
- realizacja zbiorników retencyjnych dolinowych: „Biała” (gm. Grodziec) na Czarnej Strudze, „Królików” (gm. Grodziec) na Czarnej Strudze

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na podstawie przepisów art. 53 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, wyznaczone dla złóż tereny górnicze stanowią obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W/w ustawa wskazuje również na możliwość odstąpienia rady gminy od sporządzenia planu, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne (art. 53 ust. 6).

W celu kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych na terenie Grodzieca wyznacza się obszar przestrzeni publicznej obejmujący rejon sąsiedztwa kościoła, szkoły oraz pałacu i parku, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjania nawiązywania kontaktów społecznych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego proponuje się wyznaczać kolejne, lokalne obszary przestrzeni publicznej, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami ich tworzenia w pozostałych miejscowościach.

W studium nie wyznacza się:

- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

W celu kształtowania prawidłowych struktur funkcjonalno-przestrzennych na terenie gminy za uzasadnione uważa się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- obszary przeznaczone do lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- obszary przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, produkcji i obsługi rolnictwa;

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W studium wskazano obszary predysponowane dla rozwoju funkcji rolniczej i leśnej. Są to obszary K – ochrony krajobrazu i R – obszar intensywnego rozwoju gospodarki rolnej. W obu tych obszarach oraz w obrębie całej gminy można rozwijać agroturystykę w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne.

10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Dla obszarów w obrębie dolin Strugi Zakrzewskiej i Czarnej Strugi obniżeń nakazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania w formie ekstensywnej gospodarki łąkowo –

pastwiskowej celem zachowania naturalnych ciągów i korytarzy ekologicznych oraz celem zachowania różnorodności biologicznej,

- Dla terenów o atrakcyjnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz leśno-rolnych, położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wskazane jest zalesienie,
- dla terenów wysoczyznowych, na których występują dobre gleby, wskazany jest rozwój funkcji rolniczej,
- przy przygotowaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne, należy stosować środki zapewniające utrzymanie w glebie stosunków wodnych niezbędnych do zachowania równowagi przyrodniczej.

Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych może być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę siedliskową i jednorodziną. Tereny bezpośrednio przylegające do zabudowy mogą być miejscem lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolniczej i usług.

10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na rysunku studium oznaczono tereny lasów i zadrzewień, jednakże każdorazowo decydować powinien faktyczny, zgodny z ewidencją gruntów, stan użytkowania.

Do zalesienia można przeznaczyć również inne grunty spełniające warunki wynikające z przepisów prawa, w tym:

- nieprzydatne dla rolnictwa grunty klasy VI i V,
- grunty ze szczególnie utrudnionym dojazdem, małe powierzchnie nieregularnych wcięć w głąb lasu, powierzchnie położone w szachownicy z gruntami leśnymi oraz grunty o nachyleniu powyżej 15%,
- inne grunty i nieużytki nadające się do zalesienia, bądź mogące stanowić uzupełniający składnik ekosystemu leśnego a w szczególności:
 - grunty skażone, zdegradowane i zagrożone silnie erozją,
 - grunty położone wzdłuż brzegów jezior,
 - lotne piaski.

Z programu zalesień należy wykluczyć następujące kategorie użytkowania ziemi:

- grunty rolne i śródpolne nieużytki zaliczane do siedlisk priorytetowych w programie rolno-środowiskowym (np. bagna, mszary, torfowiska, oczka wodne, trzcinowiska i inne),
- miejsca cenne z historycznego i archeologicznego punktu widzenia.

Największe kompleksy leśne występują w obszarze określonym w studium jako obszar oznaczony symbolem K – ochrony krajobrazu.

W zakresie gospodarki leśnej i zadrzewieniowej należy:

- dążyć do wyrównania granic kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej,
- prowadzić prace zadrzewieniowe w sposób kompleksowy, z uwzględnieniem przede wszystkim ich funkcji biologicznych, estetycznych i społecznych.

Na obszarach leśnych zagospodarowanie terenów odbywa się na podstawie przepisów o lasach.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach gminy Grodziec nie występują wylewy powierzchniowych cieków wodnych. Okresowo pojawiają się lokalne podtopienia w obniżeniach terenowych - tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - zgodnie z rysunkiem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy nie występują zewidencjonowane obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy Grodziec nie występuje potrzeba wyznaczenie filarów ochronnych w złożach kopalin.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na obszarze gminy Grodziec nie występują wyżej wymienione obszary.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWITALIZACJI LUB REKULTYWACJI

W studium wyznacza się tereny zabudowane do rewitalizacji. Są to tereny w miejscowości Grodziec i Królików.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Grodziec nie wyznaczono terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

We wschodniej, środkowej oraz północnej części gminy przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Całkowity zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW obowiązuje w granicach obszaru chronionego krajobrazu, ciągów ekologicznych.

17. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Głównym powodem przystąpienia do opracowania zmiany studium jest zapewnienie rozwoju osadnictwa i funkcji usługowo- produkcyjnej oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem obszarów objętych ochroną przyrody oraz stworzenie podstaw do wielofunkcyjnego rozwoju gminy.

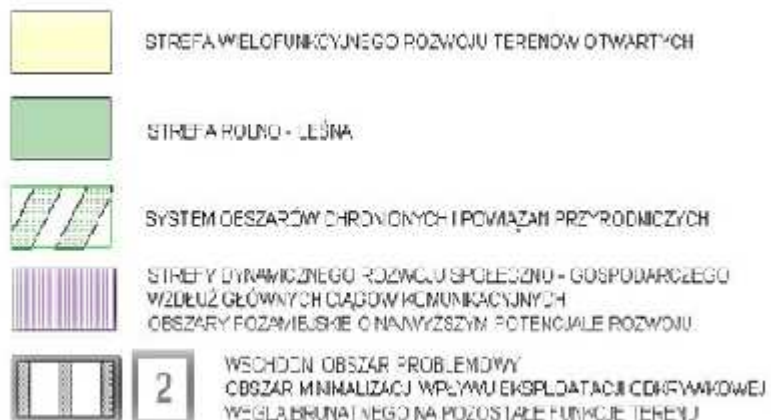
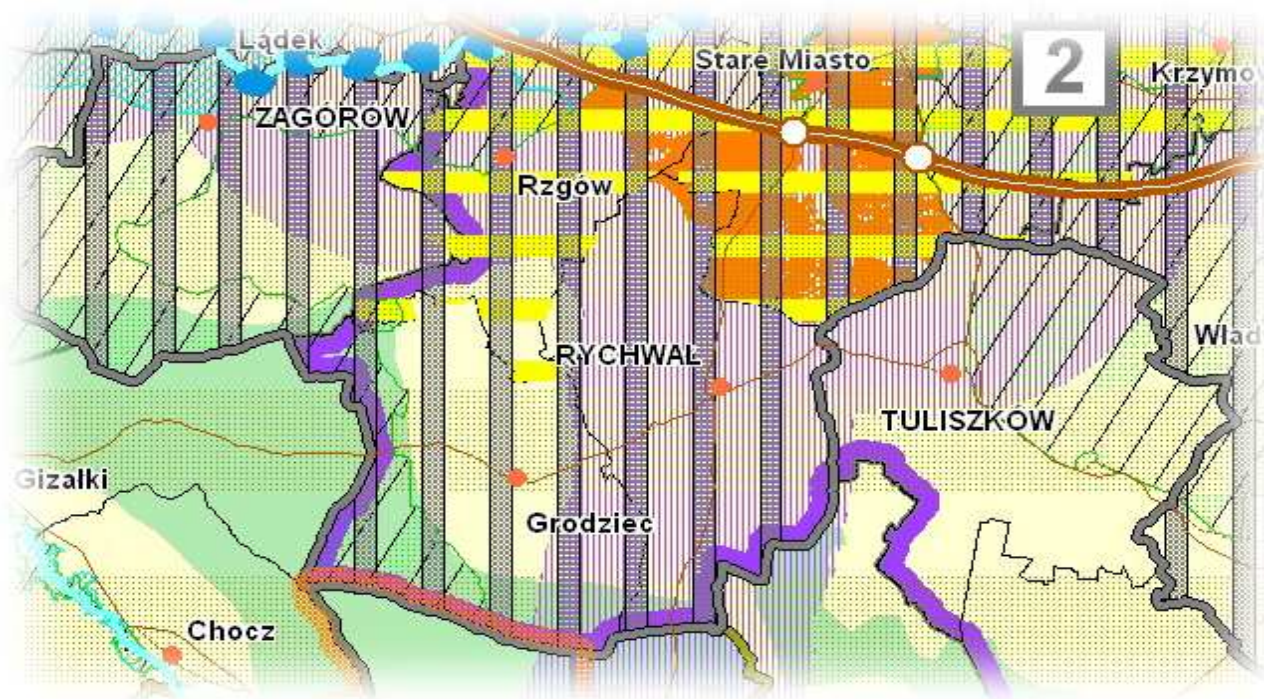
W niniejszym opracowaniu przedstawiono charakterystykę istniejącego stanu środowiska, zagospodarowania przestrzennego i warunków życia mieszkańców Gminy. Następnie omówiono istniejące problemy z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności zagadnienia ochrony środowiska, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie.

Zgodnie z podziałem, określającym Strefy Zróżnicowanej Polityki Przestrzennej, zawartym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, obszar gminy Grodziec znajduje się w obrębie następujących stref polityki przestrzennej:

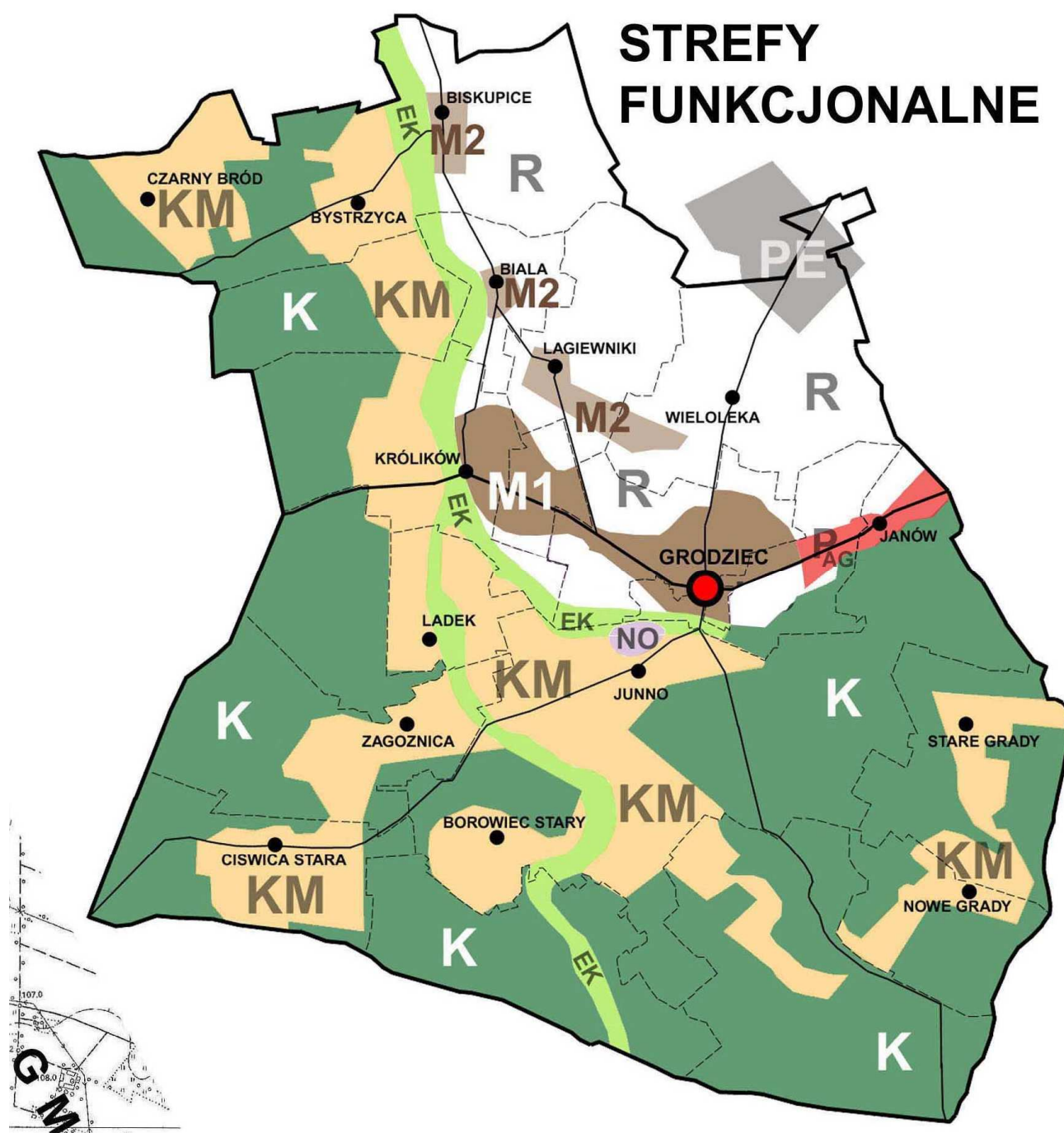
- wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych,
- wspierania rozwoju społeczno-gospodarczego,
- rolno – leśnej,

oraz obszarów:

- wschodniego obszaru problemowego – minimalizacji wpływów KWB Konin,
- systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych



W strefach wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych i wspierania rozwoju społeczno-gospodarczego znalazły się tereny o warunkach nie sprzyjających intensywnej produkcji rolnej, nie kwalifikujące się dla rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym, leżące w pewnym oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych. Mają one ograniczone możliwości gospodarczego rozwoju i wymagają specjalnego zainteresowania samorządu Województwa i wsparcia z zewnątrz. Istotne jest wprowadzenie, oprócz rolnictwa, pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej oraz zaktywizowanie tych obszarów w oparciu o lokalny potencjał ludzki, zasoby przyrodnicze i kulturowe.



W celu określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy i zasad rozwoju wprowadzono umowny podział przestrzeni na strefy polityki przestrzennej wprowadzając 5 kategorii obszarów, wskazano niezbędne działania związane z utrzymaniem i wzrostem kondycji tych obszarów oraz wskazano nowe kierunki rozwoju przestrzennego.

W granicach gminy wyznaczono niżej wymienione obszary funkcjonalno – przestrzenne:

- Obszar ochrony krajobrazu – K
 - 1a. Podobszar leśno– rekreacyjny z rolnictwem ekologicznym i gospodarstwami agroturystycznymi - KM
- Obszar intensywnego rozwoju gospodarki rolnej – R
 - 2a. Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego wsi – M2
- Obszar osadniczo rolny – OS
 - 3a. Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego – M1
 - 3b. Podobszary rozwoju aktywizacji gospodarczej – PAG, oraz potencjalne tereny lokalizacji oczyszczalni ścieków - NO
- Obszar Eksploatacji Powierzchniowej – PE
- Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK

		km ²
K	OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU	45,67
KM	PODOBSZAR LESNO - REKREACYJNY	23,338
R	OBSZAR INTENDYWNEGO ROZWOJU GOSPODZRKI ROLNEJ	19,86
M2	PODOBSZAR WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU WSI	1,409
PE	OBSZR EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ	0,754
EK	NATURALNE CIAGI EKOLOGICZNE	5,456
M1	PODOBSZAR ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO	3,97
P AG	PODOBSZAR ROZWOJU AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ	0,782
NO	POTENCJALNE TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI SCIEKOW	0,192
MN/RM		2,45
U		0,78