

U C H W A Ł A Nr XXVI/98 /2012
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE
z dnia 30.05.2012 roku

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Golina

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 12 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:

- §1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golina.
- §2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
1. Załącznik nr 1 – Golina – zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego skala 1:10 000.
 2. Załącznik nr 2 – Golina – zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tekst zmiany studium.
 3. Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium a nieuwzględnionych.
- §3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goliny.
- §4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- §5. Uchwała podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Golinie oraz na tablicach ogłoszeń w innych miejscach publicznych.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXVI/98/2012 Rady Miejskiej w Golinie, z dnia 30.05.2012r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golina

Na podstawie oceny aktualności obowiązującego od 2004 r. studium oraz zasadności przyjęcia do realizacji wniosków w sprawie zmiany użytkowania gruntów pod planowane zamierzenia inwestycyjne, Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr LI/280/2010, z dnia 14.10.2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golina.

Zakres opracowania zmiany w/w dokumentu, wyszczególniony w Uchwale Rady Miejskiej, obejmuje tereny położone w miejscowościach: Sługocinek, Myślibórz, Kraśnica Kolonia i Węglew Kolonia oraz zwarty kompleks gruntów w zachodniej części gminy.

Projekt zmiany studium został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w Uchwale Rady Miejskiej, art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 42 pkt 2 i art. 55 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioskowane zmiany użytkowania gruntów polegają na ustaleniu dla wskazanych terenów funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług, działalności gospodarczej oraz przemysłowej i usługowej, w tym lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych źródeł pozyskiwania energii odnawialnej powyżej 100 kV wraz ze strefą ochronną”.

Równoległe z projektem zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowanie projektu zmiany studium obejmowało, m.in. :

1. zawiadomienie zainteresowanych o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez :
 - a) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim,
 - b) ogłoszenie w „Przeglądzie Konińskim”,
 - c) imienne pisma do jednostek administracyjnych i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektów studiów.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium zbierano wnioski od osób fizycznych i instytucji.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, a Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu przekazał ten temat Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Koninie, który uzgodnił wnioskowany zakres.

2. opracowanie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium składa się z części tekstowej i graficznej.

Rysunek zmiany studium przedstawia w formie graficznej kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a część tekstowa zawiera komentarz do części graficznej, w tym wskaźniki dot. zagospodarowania i użytkowania terenów.

Podczas prac nad projektem zmiany studium nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Przygotowanie innych, oddzielnych, propozycji planistycznych uznano za niewnoszące nic nowego do przedmiotowego opracowania.

Przed podjęciem uchwały w sprawie sporządzenia zmiany obowiązującego studium, Burmistrz Goliny dokonał analizy wniesionych wniosków pod kątem zasadności przyjęcia ich do realizacji, a opinie wynikające z tej analizy przekazał Radzie Miejskiej celem rozstrzygnięcia sposobu załatwienia wnioskowanych zmian.

Prognoza oddziaływania na środowisko przedstawia potencjalne zmiany środowiska przyrodniczego spowodowane realizacją zamierzonych inwestycji oraz rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

3. opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany studium i prognozy oddziaływania na środowisko z zainteresowanymi jednostkami organizacyjnymi, w tym :

- Komisją Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Wojewódzkim w Poznaniu i Powiatowym w Koninie, Inspektorem Sanitarnym,
- Wojewodą Wielkopolskim w Poznaniu, Delegaturą w Koninie,
- Zarządem Województwa Wielkopolskiego.

4. Wyłożenie do publicznego wglądu opracowanych dokumentów i zorganizowanie, w tym okresie, dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu została wniesiona uwaga. Właściciel działki nr 181/1 w Kraśnicy, wniósł o zmianę jej przeznaczenia z „ zieleni publicznej” na ‘ usługi wielko powierzchniowe”. Uwaga została zaopiniowana pozytywnie.

Z uwagi na wykonanie ustawowych czynności, obejmujących opracowanie, opiniowanie i uzgadnianie, projekt zmiany studium przedłożono Radzie Miejskiej do uchwalenia.

W-ce Przewodnicząca Rady Miejskiej
Zofia Kasprzak

GMINA GOLINA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEKST ZMIANY STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Golina uchwalona Uchwałą Nr XXVI/98/2012
Rady Miejskiej w Golinie, z dnia 30.05. 2012 r.

Załącznik Nr 2

Opracowanie:
mgr inż. arch. Marian Lis (członek ZOIU nr Z-167)
mgr Henryka Twardowska
inż. Mariusz Kaczmarczyk

Golina, 2012 r.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE

1.	Potrzeba opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	3
2.	Podstawa opracowania zmiany studium.....	3
3.	Materiały wyjściowe.....	3

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	4
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.....	4
3.	Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	6
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	7
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	8
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	12
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	12
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.....	12
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.....	13
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	13
11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	13
12.	Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny.....	14
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	14
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	14
15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	14
16.	Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	14

III. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYnteza USTALEŃ ZMIANY STUDIUm UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...

15

I. WPROWADZENIE

1. Potrzeba opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., podniosła rangę studium poprzez ustalenie, że zapis w studium jest wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna sprzeczność planu z jakimkolwiek ustaleniem studium powoduje nieważność planu.

Wnioski złożone do Urzędu Gminy Golina przez osoby prywatne i przedsiębiorców spowodowały podjęcie przez Radę Miejską w Golinie uchwały w sprawie sporządzenia zmiany w obowiązującym Studium w zakresie obejmującym wybrane tereny na obszarze gminy.

Aktualna zmiana studium stanowić będzie podstawę do opracowania planów miejscowych dla nowych inwestycji oraz wskaże nowe obszary rozwojowe.

2. Podstawa opracowania zmiany studium .

- Uchwała Nr LI/280/2010 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 14.10.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golina, zatwierdzonego Uchwałą nr XXVII/139/2004 Rady Miejskiej w Golinie, z dnia 29 grudnia 2004 r.,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. /,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy / Dz. U. Nr 118, poz. 1233, z dnia 26 maja 2004 r. /.

3. Materiały wyjściowe .

- Gmina Golina – mapa topograficzna w skali 1: 10 000 oraz mapy ewidencyjne w skali 1 : 5000,
- Gmina Golina – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego , Uchwała nr XXVII/139/2004 Rady Miejskiej w Golinie, z dnia 29 grudnia 2004 r.,
- Województwo wielkopolskie – plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa, z dn. 26.04.10 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155/2010, poz. 2953),
- dane statystyczne WUS ,
- wnioski zgłoszone do zmiany studium.
- Studium określające obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – RZGW w Poznaniu
- Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Golina sporządzone przez Biuro Ochrony Środowiska

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Tereny objęte zmianą Studium przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonej symbolem MN, pod realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oznaczone symbolem P,U i Uwp oraz lokalizacji ferm elektrowni wiatrowych i innych źródeł odnawialnej energii na terenie gminy powyżej 100 kV wraz ze strefą ochronną”.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .

2.1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolem **MN .**

Na terenach wyznaczonych rysunkiem zmiany studium pod mieszkalnictwo, przewiduje się przede wszystkim zabudowę jednorodzinną o różnym stopniu intensywności i różnych formach organizacyjnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej zaleca się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych jednostek osiedleńczych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wymagają niskiej intensywności zabudowy. Formy budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie, także poprzez wysoki wskaźnik nasycenia terenów zielenią. Zaleca się dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych. Należy ujednolicić w skali poszczególnych jednostek osiedleńczych wysokość zabudowy, typ oraz kierunki nachylenia dachów, rodzaje i kolorystykę pokrycia dachowego. Zabudowa powinna nawiązywać do charakteru obiektów o cechach regionalnych. Na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, handel, usługi i rzemiosło nieuciążliwe dla otoczenia.

Wskazane w zmianie studium tereny pod zabudowę stanowią kontynuację istniejącego zainwestowania.

- zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym i mieszkalnym,
- gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.

Zalecane parametry zabudowy :

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych +

- piwnica,
 - wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych – jedna kondygnacja, plus użytkowe poddasze,
 - poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu w budynkach nie podpiwniczonych oraz nie więcej niż 1,5 m w budynkach podpiwniczonych,
 - w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci 25° - 45°, dopuszcza się inne nachylenie połaci dachowych w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub zabudowy sąsiadującej,
 - powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki,
 - co najmniej 50 % pow. działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - powierzchnia usług wbudowanych nie powinna przekraczać 30 % powierzchni użytkowej,
 - działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m², a pod zabudowę mieszkaniowo – usługową nie mniejszą niż 1000 m²
 - zalecana szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 22 m,
 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- Wszystkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolem **MN,U**.

Na terenach wyznaczonych rysunkiem zmiany studium pod mieszkalnictwo i usługi, przewiduje się przede wszystkim zabudowę jednorodzinną o różnym stopniu intensywności i różnych formach organizacyjnych oraz usługi celu publicznego i usługi nieuciążliwe, nie będące przedsięwzięciami, które są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397).

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej zaleca się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych jednostek osiedleńczych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wymagają niskiej intensywności zabudowy. Formy budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie, także poprzez wysoki wskaźnik nasycenia terenów zielenią. Zaleca się dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych. Należy ujednolicić w skali poszczególnych jednostek osiedleńczych wysokość zabudowy, typ oraz kierunki nachylenia dachów, rodzaje i kolorystykę pokrycia dachowego. Zabudowa powinna nawiązywać do charakteru obiektów o cechach regionalnych.

- zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie

planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym i mieszkalnym,
- gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.

Zalecane parametry zabudowy :

- wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych
- poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu w budynkach nie podpiwniczonych oraz nie więcej niż 1,5 m w budynkach podpiwniczonych,
- w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci 25° - 45 °,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 50 % pow. działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m², pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową nie mniejszą niż 1000 m²,
- zalecana szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 22 m,
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

Wszystkie budynki przeznaczone na pobyt ludzi powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;

preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii;

2.3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, stacji paliw oraz zabudowy usługowej w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczonej na rysunku zmiany Studium symbolem **P,U i Uwp**.

Przy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinny być zachowane procesy podejmowania decyzji administracyjnych z udziałem społeczeństwa.

- zabudowa działki obiektami realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny lub terenem przeznaczonym na ten cel w studium,
- eksploatacja instalacji powodujących wprowadzanie substancji do powietrza nie może przekraczać standardów jakości środowiska, należy stosować urządzenia służące do redukcji hałasu przemysłowego.

Zalecane parametry zabudowy :

- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
- minimum 10 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- wysokość budynków do 15 m,
- powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000 m²,
- duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem :
 - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
 - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;

preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii.

;

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

Południowa część gminy, obejmująca dolinę Warty, uznana została za kluczową w ochronie przyrody. Ze względu na wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe obszar ten znalazł się wśród 18 w Wielkopolsce i 231 w Polsce, obszarów objętych siecią NATURA 2000. Jest to fragment tzw. obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym (Obszar Doliny Środkowej Warty). Obszary węzłowe mają za zadanie ochronę stanowisk rzadkich, ginących lub zagrożonych gatunków i ważnych ostoi ptaków uznanych za zagrożone w skali Europy. Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 to sieć obszarów chronionych na terenie Unii Europejskiej. Celem wyznaczenia tych obszarów jest ochrona cennych pod względem przyrodniczym i zagrożonych, składników różnorodności biologicznej. W skład Natura 2000 wchodzi: specjalne obszary ochrony ptaków (OSO), specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO).

Użytkowanie i zagospodarowanie tego terenu, z uwagi na rolę w strukturze przyrodniczej, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska z zachowaniem różnorodności biologicznej.

Z terenów objętych zmianą Studium, projektowany obszar lokalizacji usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zlokalizowany jest na terenie objętym formą ochrony przyrody, w granicach obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym NATURA 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 i obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009. Projektowany obszar lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, stacji paliw oraz zabudowy usługowej w miejscowości Sługocin graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 i obszarem specjalnej ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009.

Tereny projektowane pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Kolonia Kraśnica, objęte zmianą Studium, są zlokalizowane w granicach Powidzko-

Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w odległości ok. 2 km od obszaru specjalnej ochrony siedlisk (SOO) „Puszcza Bieniszewska” PLH300011. Gmina Golina położona jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawsko-Berlińska.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych winna być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych poprzez uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących ustaleń:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne techniki utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, do czasu jej wybudowania, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względów na ochronę wód podziemnych, lokalizację nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Tereny o różnych przeznaczeniach należy oddzielać pasami zieleni.

W zakresie emisji substancji do powietrza i emisji hałasu drogowego i kolejowego należy stosować takie środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne, które spowodują ograniczenie hałasu i emisji substancji do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych. W związku z powyższym można stosować m.in. następujące rozwiązania:

- dążyć do poprawy stanu technicznego taboru kolejowego,
- stosować odpowiednie zabezpieczenia oraz cichsze konstrukcje, jak np. sprężyste posadowienie szyn, wprowadzenie do konstrukcji drogi szynowej mat wibroizolacyjnych,
- budowa ekranów akustycznych,
- dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów, projektowanie pasów zieleni,
- właściwe kształtowanie niwelety drogi.

Na terenach położonych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej bez uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci oraz nasadzania wysokiej roślinności.

Elektrownie wiatrowe nie należy stawiać:

- we wnętrzu lasów i skupień drzew niebędących lasem,
- w odległości mniejszej niż 200 m od granic lasów i niebędących lasem skupień drzew o powierzchni 0,1 ha lub większej,

- w odległości mniejszej niż 200 m od brzegów zbiorników i cieków wodnych wykorzystywanych przez nietoperze (nie dotyczy farm off shore – farm na obszarach morskich),
 - na obszarach Natura 2000 chroniących nietoperze lub w ich sąsiedztwie – w odległości mniejszej niż 1 km od znanych kolonii rozrodczych i zimowisk nietoperzy z gatunków będących przedmiotem ochrony na danym obszarze.
- Wieże elektrowni wiatrowych należy sytuować w takich odległościach od projektowanych i istniejących terenów podlegających ochronie akustycznej, które umożliwią na etapie ich eksploatacji dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

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

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

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych
 - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycje na wytypowanych stanowiskach archeologicznych
 - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych
 - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu.
- Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Komunikacja kolejowa

Przez tereny objęte zmianą Studium, w miejscowości Kolonia Kraśnica przebiega linia kolejowa E20 o znaczeniu krajowym, który równocześnie znajduje się w międzynarodowej sieci kolejowej AGTC, relacji Berlin – Warszawa – Moskwa (E20) przewidziana do modernizacji do prędkości podróżnej co najmniej 160 km/h.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać potencjalne oddziaływanie linii kolejowej na projektowane przeznaczenie terenu oraz na klimat akustyczny projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

5.2. Komunikacja drogowa

Na terenach objętych zmianą Studium, w miejscowości Kraśnica, Kolonia Kraśnica, Węglew i Kolonia Węglew, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową przebiega droga krajowa nr 92.

Przez tereny te projektowana jest droga lokalna, łącząca projektowane na terenie miasta Konin przedłużenie ul. Paderewskiego z drogą krajową nr 92. Zaleca się wykonanie skrzyżowania projektowanej drogi z linią kolejową jako dwupoziomowe.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać potencjalne oddziaływanie tych dróg na projektowane przeznaczenie terenu oraz na klimat akustyczny projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Tereny te oddalone są ok. 7 km od autostrady A2, wobec czego brak jej potencjalnego oddziaływania na projektowane przeznaczenie terenu oraz na klimat akustyczny projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Teren w miejscowości Sługocinek przeznaczony pod zabudowę produkcyjną i usługową położony jest bezpośrednio przy autostradzie A2 i drodze wojewódzkiej nr 467. Dostępność terenu do drogi publicznej wewnętrznym układem komunikacyjnym, połączonym z drogą wojewódzką nr 467 za pomocą drogi niższej kategorii zlokalizowanej na działce nr 96.

Teren w miejscowości Myślibórz, graniczący z miastem Golina, przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową oraz usługi położony jest przy drodze krajowej nr 92 klasy GP i drodze wojewódzkiej nr 467.

Ze względu na swoje przeznaczenie tereny te nie podlegają ochronie akustycznej.

Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów możliwa wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej nr 92 poprzez istniejące skrzyżowania przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. Dojazd do autostrady A2 możliwy jest poprzez węzeł drogowy „Sługocin”.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym autostrady, drogi krajowej i drogi wojewódzkiej.

Przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach objętych zmianą Studium obowiązują następujące nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy działki z pasem drogowym:

autostrada A2

- dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi 50,0 m
- dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi 120,0 m
- dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi 150,0 m

droga krajowa nr 92

- dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi 25,0 m
- dla obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi ok. 130,0 m. dopuszcza się lokalizację w odległości mniejszej niż 130 m. ale nie mniej niż 25 m. pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających oddziaływanie drogi

droga wojewódzka nr 467

- dla wszelkich obiektów budowlanych 20,0 m
- droga powiatowa
 - na terenie niezabudowanym dla wszelkich obiektów budowlanych 20m
 - na terenie zabudowanym dla wszelkich obiektów budowlanych 8 m
- droga gminna
 - na terenie niezabudowanym dla wszelkich obiektów budowlanych 15m
 - na terenie zabudowanym dla wszelkich obiektów budowlanych 6 m
- droga wewnętrzna
 - dla wszelkich obiektów budowlanych 5,0 m

Nowe obiekty budowlane i zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości zgodnej z obowiązującymi przepisami / o ochronie i kształtowaniu środowiska, prawem budowlanym, rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Polskimi Normami /, poza zasięgiem uciążliwości od dróg, kolei, takimi jak: hałas, drgania, wibracje, zanieczyszczenie powietrza.

5.3. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę będzie kontynuowane z istniejących lub budowanych w miarę potrzeb i możliwości, sieci wodociągowych

Budynki mieszkalne i usługowe i produkcyjne muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;

Kanalizacja sanitarna i deszczowa

Wszystkie budynki mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej, a także posiadać przyłącza, umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych.

Ścieki komunalne będą docelowo odprowadzane rozdzielczą siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

Do czasu budowy kolektora kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub ekologicznych oczyszczalni przydomowych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane w sposób niezorganizowany do ziemi na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny.;

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;

5.4. Gospodarka odpadami

Odpady komunalne będą wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwa poza teren gminy zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Związku Międzygminnego Koniński Region Komunalny.

Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach. Odpady należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach na każdej posesji oraz poddać w pierwszej kolejności odzyskowi, a jeżeli jest to niemożliwe wówczas unieszkodliwianiu

Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją obiektów, należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej lub sąsiednich, lub składować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

5.5. Elektroenergetyka

5.5.1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenach objętych zmianą Studium występuje elektroenergetyczna sieć przesyłowa .

5.5.2. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub budowanych w miarę potrzeb i możliwości, sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych.

Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.

Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na warunkach ustalonych z administratorem tych urządzeń.

Pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszą:

- dla linii 110kV 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- dla 15kV 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- dla 0,4kV 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

5.6. Energetyka gazowa

Przez teren w miejscowości Kolonia Kraśnica objęty zmianą Studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 5,5 MPa zbudowany w 1990 r. Dla istniejącego gazociągu, przy lokalizacji różnych obiektów budowlanych na sąsiadujących terenach należy zachować minimalne odległości podstawowe zgodne z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1989 r. Nr 45, poz. 243) obowiązującym w roku budowy gazociągu.

W miejscowości Kolonia Kraśnica i Myślibórz projektowany jest gazociąg DN 100. Minimalne odległości od projektowanego gazociągu określi przepis obowiązujący w dniu jego budowy. Dla umożliwienia budowy gazociągu należy w planach miejscowych zarezerwować pas o szerokości 15 m wolny od zabudowy. Na terenie gminy istnieje możliwość budowy sieci gazowych średniego ciśnienia.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny grupy E/GZ-50 przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym (Dz.U.03.153.1504 z późn. zmianami) po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, u którego będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej średniego ciśnienia. Należy uwzględnić rezerwacje pasów terenu pod lokalizację sieci gazowej. Dopuszcza się w trakcie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian tych planów.

5.7. Energia odnawialna

Na terenach objętych zmianą Studium, w zachodniej części gminy, w granicach obrębów geodezyjnych Sługocinek, Borowo, Barbarka, Myślibórz, Golina, Chrusty, Spławie, Adamów, Lubiecz i Przyjma ustala się możliwość lokalizacji farm elektrowni wiatrowych. Elektrownie wiatrowe o maksymalnej wysokości do 210 m.

Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym m.in. energia wiatru, energia z biomasy, produkcji biogazu, wód geotermalnych, słońca i innych na terenie zaznaczonym na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego jako granica obszarów możliwej lokalizacji obiektów produkcji energii z odnawialnych źródeł powyżej 100 kV wraz ze strefą ochronną.

5.8. Łączność

Z zakresu łączności Studium zapewnia możliwość:

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Uwaga :

W odniesieniu do :

budowy lub modernizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 KV i więcej, budowy elektrowni wiatrowych, których łączna wysokość masztu + połowa średnicy wirnika (łopaty) osiągnie lub przekroczy 50 m npt, budowy lub modernizacji masztów telefonii komórkowej (lub innych), których wysokość osiągnie lub przekroczy 50 m npt, jako prawdopodobnych przeszkód lotniczych, ich lokalizacja lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa.\.

5.9. Urządzenia melioracyjne.

Na terenach objętych zmianą Studium, gdzie występują urządzenia melioracyjne, rozwiązania kolizji drenażu z projektowaną zabudową należy uzgodnić z właścicielem drenażu.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Przez tereny objęte zmianą Studium projektowana jest droga lokalna łącząca projektowane na terenie miasta Konin przedłużenie ul. Paderewskiego z drogą krajową nr 92.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny wymagające scaleń i podziału nieruchomości.

Dla terenu w miejscowości Kraśnica i Węglew ustala się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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

Samorząd gminy planuje przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianą Studium. Są to grunty rolne dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolne.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenie objętym zmianą Studium rolnicza przestrzeni produkcyjnej występuje na obszarze przewidzianym do lokalizacji farm wiatrowych

Tereny te nie są położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu lub Natury 2000.

Dla terenów rolniczych utrzymuje się dotychczasowe zasady użytkowania z uwzględnieniem kształtowania tzw. „pasów buforowych”, tj. łączników pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i terenami zdegradowanymi. Sprzyjać temu może, np. zamiana części gruntów ornych położonych w dolinach cieków na użytki zielone oraz zadrzewianie śródpolne tworzące ciągi ekologiczne. Dobór gatunków drzew jak i krzewów do nasadzeń śródpolnych zależy od typu siedliska i celu jakie zadrzewienia mają spełniać. Wskazane są gatunki rodzime, takie jak: lipy, klony, jesiony, kasztanowce.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego, na terenach rolniczych, oprócz rolnictwa wskazane jest wprowadzanie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego.

Zmiany w rolnictwie wpłyną na rolę wsi w lokalnej gospodarce. Wprowadzanie pozarolniczej działalności produkcyjno-usługowej wpłynie na aktywizowanie społeczności wiejskiej i lepsze wykorzystanie istniejącego zainwestowania poprzez modernizację, rozbudowę, a także wprowadzanie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania, nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych.

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

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

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

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

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenach objętych zmianą Studium oraz w ich sąsiedztwie nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenach objętych zmianą Studium znajduje się teren zamknięty – teren kolejowy - linia kolejowa E20 o znaczeniu krajowym, która równocześnie znajduje się w międzynarodowej sieci kolejowej AGTC, relacji Berlin – Warszawa – Moskwa (E20) przewidziana do modernizacji do prędkości podróźnej co najmniej 160 km/h.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary problemowe.

III. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTETA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjęte rozwiązania wynikają z istniejących uwarunkowań, strategii rozwoju przestrzennego zapisanej w obowiązującym studium, obowiązujących przepisów odrębnych i zamierzeń inwestycyjnych.

Kierunki polityki przestrzennej gminy zawarte w studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy są podstawą działalności merytorycznej tak w odniesieniu do sporządzania planów miejscowych jak i decyzji administracyjnych na obszarach nie objętych planami.

Ustalenia studium traktuje się jako wytyczne do planów miejscowych, zapewniające przestrzeganie prawidłowego i planowanego rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, ochrony interesów publicznych i zwiększenia skuteczności działalności administracji w tej sferze.

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami w niniejszej zmianie Studium określone zostały nowe tereny rozwojowe dla mieszkalnictwa i działalności gospodarczej.

W zmianie Studium określono zasady zabudowy i zagospodarowania dla nowych terenów zainwestowania.

Na terenach przeznaczonych rysunkiem zmiany studium pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, przewiduje się przede wszystkim zabudowę jednorodzinną o różnym stopniu intensywności i różnych formach organizacyjnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej zaleca się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych działek. Tereny zabudowy mieszkaniowej wymagają niskiej intensywności zabudowy. Formy budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie, także poprzez wysoki wskaźnik nasycenia terenów zielenią. Zaleca się dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych. Należy ujednolicić w skali poszczególnych jednostek osiedleńczych wysokość zabudowy, typ oraz kierunki nachylenia dachów, rodzaje i kolorystykę pokrycia dachowego. Zabudowa powinna nawiązywać do charakteru obiektów o cechach regionalnych. Na terenach przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, handel, usługi i rzemiosło nieuciążliwe dla otoczenia.

Ustalono zasady obsługi projektowanych terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Na terenach przeznaczonych rysunkiem zmiany studium dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej zaleca się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Przy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinny być zachowane procesy podejmowania decyzji administracyjnych z udziałem społeczeństwa

Ustalono również zasady obsługi projektowanych terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Południowa część gminy, obejmująca dolinę Warty, uznana została za kluczową w ochronie przyrody. Ze względu na wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe obszar ten znalazł się wśród 18 w Wielkopolsce i 231 w Polsce,

obszarów objętych siecią NATURA 2000. Jest to fragment tzw. obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym (Obszar Doliny Środkowej Warty). Obszary węzłowe mają za zadanie ochronę stanowisk rzadkich, ginących lub zagrożonych gatunków i ważnych ości ptaków uznanych za zagrożone w skali Europy. Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 to sieć obszarów chronionych na terenie Unii Europejskiej. Celem wyznaczenia tych obszarów jest ochrona cennych pod względem przyrodniczym i zagrożonych, składników różnorodności biologicznej. W skład Natura 2000 wchodzi: specjalne obszary ochrony ptaków (OSO), specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO).

Użytkowanie i zagospodarowanie tego terenu, z uwagi na rolę w strukturze przyrodniczej, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska z zachowaniem różnorodności biologicznej.

Z terenów objętych zmianą Studium, projektowany obszar lokalizacji usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² zlokalizowany jest na terenie objętym formą ochrony przyrody, w granicach obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym NATURA 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 i obszarze specjalnej ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009

Tereny projektowane pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Kolonia Kraśnica objęte zmianą Studium są zlokalizowane w granicach Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Gmina Golina położona jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawsko-Berlińska.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych winna być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych poprzez uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących ustaleń:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne techniki utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, do czasu jej wybudowania, odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względów na ochronę wód podziemnych, lokalizację nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas

inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych.

Nowe obiekty budowlane i zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości zgodnej z obowiązującymi przepisami / o ochronie i kształtowaniu środowiska, prawem budowlanym, rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Polskimi Normami /, poza zasięgiem uciążliwości od dróg, kolei, takimi jak: hałas, drgania, wibracje, zanieczyszczenie powietrza.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny wymagające scaleń i podziału nieruchomości.

Ustala się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².