

**WÓJT GMINY SIEROSZEWICE**

**STUDIUM UWARUKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SIEROSZEWICE**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
/ZMIANA III - TEKST JEDNOLITY/**

INTEGRALNA CZĘŚĆ UCHWAŁY NR X/92/2011  
RADY GMINY SIEROSZEWICE  
Z DNIA 30 LISTOPADA 2011 ROKU

**SIEROSZEWICE – LUTY 2000 R., (ZMIANA I – CZERWIEC 2006 R.)  
(ZMIANA II – WRZESIEŃ 2009 R.)  
(ZMIANA III - LISTOPAD 2011 R.)**

**BIURO URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNE  
MARIA JASTRZĘBSKA  
UL. BACZYŃSKIEGO 5  
63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Magdalena Kędzia - nr upr. 1449/94  
mgr Maria Mikołajczyk  
mgr Jan Kłysz  
tech. bud. Helena Bruź  
(uchwała nr XVI/100/2000  
Rady Gminy Sieroszewice  
z dnia 16 maja 2000 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI I ZMIANY:

mgr Adam Derc - ZOIU: Z-169  
mgr inż. arch. Jerzy Zalewski – ZOIU: Z-185

ZESPÓŁ AUTORSKI II ZMIANY:

mgr inż. arch. Regina Skiba – nr upr. 184/87  
ZOIU: Z-16  
mgr inż. arch. Joanna Skiba  
mgr Jadwiga Koryńska  
(uchwała Nr XXIX/177/09  
Rady Gminy Sieroszewice  
z dnia 29 września 2009 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI III ZMIANY:

**(uchwała Nr X/92/2011  
Rady Gminy Sieroszewice  
z dnia 30 listopada 2011 r.)**

**mgr inż. arch. Maria Jastrzębska – nr upr. 180/87  
ZOIU: Z-100  
mgr Emilia Grzesiak  
mgr Rafał Miklas  
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska-Domagala ZOIU: Z-509  
tech. bud. Maria Boślak**

## **SPIS TREŚCI:**

### **I. III – cia ZMIANA STUDIUM**

### **II. WSTĘP**

### **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEROSZEWICE**

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości zasobów wodnych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
7. Uwarunkowania i możliwości rozwoju gminy
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
10. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych
11. Uwarunkowania wynikające z udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych
15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

### **IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEROSZEWICE**

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Kierunki i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości
10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
11. Obszary przestrzeni publicznej
12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne
14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny
17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
20. Obszary problemowe występujące w gminie
21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice

#### **IV. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH**

## I. ZMIANA STUDIUM III

*Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice w zakresie zmiany terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium głównie jako tereny rolne i leśne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego, tereny aktywności gospodarczej, drogi publicznej wykonano w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) działając na podstawie uchwały Nr XXVI/160/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 12 maja 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” (zmienionej uchwałami nr XXVII/170/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 25 czerwca 2009 r. oraz nr XXXII/197/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 18 grudnia 2009 r.) dla części terenów położonych w Latowicach, Sieroszewicach, Parczewie, Rososzycy, Sławinie, Wielowisi, Ołoboku, Masanowie, Strzyżewie, Westrzy. Wszczęcie procedury w sprawie zmiany Studium poprzedzone zostało oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice wynikającą z art. 32, ust. 1 cytowanej na wstępie ustawy.*

*Zgodnie z w/w uchwałami zakres opracowania obejmuje zmianę wymienioną na wstępie dla obszarów określonych w załącznikach graficznych do niniejszej uchwały nr 1 (uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) i 2 (kierunki zagospodarowania przestrzennego).*

*Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia ze stosownymi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Gminy Sieroszewice podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.*

*Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku kierunków oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice.*

## II. WSTĘP

Polityka przestrzenna formułowana w „studium” odnosi się zarówno do dalekich, jak i bliskich horyzontów czasowych. Pokazuje drogę prowadzącą do celów osiągniętych w dalszej przyszłości, a na tym tle sposoby, środki i instrumenty możliwe do zastosowania w najbliższym czasie i cele realnie osiągalne w tym okresie.

Uchwalone „studium” nie ma określonego terminu ważności. Z charakteru jego ustaleń wynika, że raz sporządzone studium aktualizowane w miarę potrzeby w niezbędnym zakresie, funkcjonować powinno przez długi okres czasu.

Stabilność ustaleń „studium” jako podstawy sporządzania planów miejscowych jest jednym z podstawowych warunków osiągnięcia pozytywnych efektów w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochronie środowiska.

Rozważania przeprowadzone w ramach „studium” nie mogą zastąpić opracowania szerszego, jakim jest „Program rozwoju lokalnego gminy”, w którym to programie powinno nastąpić sprecyzowanie szczegółowych zadań, a także określenie potrzebnych oraz realnie osiągalnych środków i sposobów realizacji tych zadań. Chociaż pewnych elementów strategii rozwoju gminy nie można w „studium” pominąć.

Kierunki polityki przedstawione zostały w sposób graficzny na planszy pt. „Gmina Sieroszewice - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - w skali 1 : 10 000 stanowiącej załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/92/2011 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 30 listopada 2011 r.

Uwarunkowania pozostają bez zmian i stanowią załącznik nr 1 do uchwały.

***Niniejszą zmianę Studium uchwała uchwała Nr X/92/2011 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 30 listopada 2011 r.***

### **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEROSZEWICE**

#### **1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Obszary objęte zmianą studium położone są na obszarze całej gminy Sieroszewice we wsiach: *Latowice, Sieroszewice, Parczewie, Rososzycy, Sławinie, Wielowisi, Ołoboku, Masanowie, Strzyżewie, Westrzy*.

Obecnie na terenach objętych niniejszą zmianą studium występują tereny rolnicze z glebami o bonitacji w przeważającej części IV – VI klas, niewielkie enklawy gruntów klas IIIa i IIIb oraz enklawy leśne Ls V, VI. Przez tereny objęte niniejszą zmianą przebiegają sieci i urządzenia infrastruktury technicznej linia elektroenergetyczna 110 kV, linie elektroenergetyczne 15 kV. Linie elektroenergetyczne 15 kV ze względu na skalę opracowania nie zostały uwidocznione na załącznikach graficznych, lecz należy je uwzględnić w opracowaniach planistycznych (m.inn. planach miejscowych).

Obszar całej gminy Sieroszewice jest zwodociągowany, natomiast wsie Rososzycza, Sieroszewice i Psary są wyposażone w kanalizację sanitarną ścieki odprowadzane są do gminnej oczyszczalni w Rososzycy; kanalizacją deszczową objęte są wsie Wielowieś, Rososzycza i Westrza, skąd po oczyszczeniu ścieki są odprowadzane do rowów.

Stan dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Gmina Sieroszewice – zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (załącznik nr 1 do uchwały).

#### **2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Są to tereny rolne i leśne nie zabudowane.

#### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i zasobów wodnych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Tereny objęte zmianą studium znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Proсны” oraz „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” (niewielka południowo-zachodnia część obszaru gminy); w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 303 – „Pradolina Barycz-Głogów E” – północna część gminy, GZWP 310 – „Dolina Kopalna Rzeki Ołobok” – południowa część gminy, GZWP 311 – „Dolina Kopalna Rzeki Proсны” – wschodnia część gminy oraz w obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona rzeki Proсны.

Część terenów objętych zmianą studium położonych jest w strefie ochrony pośredniej ujęć wody dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego (północno-zachodnia część gminy).

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Występują natomiast stanowiska archeologiczne w Ołoboku, Rososzycy i wsi Westrza oraz występują tereny eksploracji archeologicznej we wsiach: Strzyżew, Ołobok.

#### **5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia**

Opisane zostały w dotychczasowym studium.

#### **6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Natomiast poza terenami objętymi niniejszą zmianą studium, w dolinie rzeki Proсны, Ołoboku i Baryczy występują zagrożenia powodzią – występowanie 1% wody stuletniej.

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

Opisane zostały w dotychczasowym studium gminy.

#### **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną.

#### **9. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na przedmiotowych terenach występują obszary chronione wynikające przede wszystkim z następujących aktów prawnych:

*1) ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:*

- tereny leśne,
- niewielkie enklawy gleb chronionych (IIIa i IIIb),

*2) ustawy o ochronie przyrody:*

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Proсны”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórze Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”

*3) ustawy Prawo Wodne:*

- zlewnia chroniona wód powierzchniowych rzeki Proсны,
- obszary głównych zbiorników wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 303 – „Pradolina Barycz-Głogów E” – północna część gminy, GZWP 310 – „Dolina Kopalna Rzeki Ołobok” – południowa część gminy, GZWP 311 – „Dolina Kopalna Rzeki Proсны” – wschodnia część gminy.

#### **10. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych**

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Na terenach objętych niniejszą zmianą studium występują zasoby złóż kopalin we wsiach: Masanów, Ołobok, Strzyżew, Westrza oraz główne zbiorniki wód podziemnych omówione w pkt. 9.

#### **12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują tereny górnicze.

#### **13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Tereny objęte zmianą studium położone są przy drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Przez tereny objęte niniejszą zmianą przebiegają sieci i urządzenia infrastruktury technicznej linia elektroenergetyczna 110 kV, linie elektroenergetyczne 15 kV. Linie elektroenergetyczne 15 kV ze względu na skalę opracowania nie zostały uwidocznione na załącznikach graficznych, lecz należy je uwzględnić w opracowaniach planistycznych (m.inn. w planach miejscowych).

Obszar całej gminy Sieroszewice jest zwodociągowany. Wsie Rososzycy, Sieroszewice i Psary są wyposażone w kanalizację sanitarną, ścieki odprowadzane są do gminnej oczyszczalni w Rososzycy; kanalizacją deszczową objęte są wsie Wielowieś, Rososzycy i Westrza, skąd po oczyszczeniu ścieki są odprowadzane do rowów.

Przez tereny planowane pod eksploatację powierzchniową nie przebiegają sieci ani nie są zlokalizowane urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Na obszarach objętych zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania publiczne.

#### **15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEROSZEWICE**

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

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (załącznik nr 2 do uchwały) i są to:

- tereny przewidziane na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN we wsiach: Latowice, Parczew, Rososzycy, Sieroszewice, Sławin, Wielowieś,
- tereny aktywności gospodarczej AG: obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynów i składów w Rososzycy,
- tereny przeznaczone na eksploatację kruszywa naturalnego PE we wsiach: Masanów, Ołobok, Strzyżew, Westrza,
- teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej KDD we wsi Wielowieś.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i aktywności gospodarczej AG stanowią kontynuację, istniejącej w pobliskim sąsiedztwie, funkcji.

Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego PE: częściowo jest to powiększenie terenów istniejącej eksploatacji powierzchniowej, a częściowo są to nowe tereny.

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

2.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN o wysokości do 3 kondygnacji,
- 2) funkcją uzupełniającą dla zabudowy mieszkaniowej mogą być drobne usługi zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców. Gabaryty obiektów usługowych należy kształtować indywidualnie w zależności od rodzaju pełnionej funkcji,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 3) wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, telekomunikacyjną) oraz komunikacyjną w zależności od potrzeb.

2.2. Dla terenów aktywności gospodarczej AG należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów usługowych oraz produkcyjnych, magazynów i składów,
- 2) dopuszczalne jest lokalizowanie zapleczy administracyjno-socjalnych,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkalnej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli,

- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 5) gabaryty obiektów budowlanych należy kształtować indywidualnie w zależności od rodzaju pełnionej funkcji i technologii, jednak wysokość ich nie może przekraczać 15,0 m (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych).
- 6) wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną (woda, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, telekomunikacyjną) oraz komunikacyjną w zależności od potrzeb.

2.3. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego oznaczonych symbolem PE należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) stosować przepisy wynikające z ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981),
- 2) zachować określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi filary ochronne od istniejącej zabudowy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, rowów oraz lasów,
- 3) na terenach eksploatacji możliwa jest realizacja obiektów budowlanych, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie niezbędnym dla obsługi tych terenów,
- 4) szczegółowe parametry i warunki zabudowy dla obiektów zaplecza: 1 kondygnacja, dach płaski, dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego w formie kontenerowej,
- 5) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
- 6) ochrona i zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby i użycie jej do rekultywacji po zakończeniu eksploatacji,
- 7) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa, nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,
- 8) po zakończeniu eksploatacji teren należy zrehabilitować. Proponuje się rekultywację w kierunku rolniczo-wodnym i rolniczo-leśnym – kierunki rekultywacji określone zostaną przez organ do tego upoważniony.

2.4. Dla terenu planowanej drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej KDD we wsi Wielowieś należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 15 m,
- 2) utwardzenie nawierzchni,
- 3) wyposażenie w niezbędną infrastrukturę zapewniającą eksploatację drogi,
- 4) wyposażenie w systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków z wód opadowych i roztopowych,
- 5) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, jeżeli obowiązujące przepisy, warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2.5. Na terenach objętych niniejszą zmianą studium wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać ze służbami ruchu lotniczego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) tereny objęte zmianą studium położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны” oraz „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” należy więc zachować wymogi obowiązujących przepisów, w taki sposób, aby nie były sprzeczne z celami ochrony tych obszarów,
- 2) tereny objęte zmianą studium położone są w obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona rzeki Proсны oraz w obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego GZWP, stąd wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (np. substancji toksycznych oraz innych substancji ropopochodnych z wszelkich powierzchni utwardzonych i związanych z pracą pojazdów i urządzeń wydobywczych),
- 4) od istniejących cieków podstawowych/rowów należy zachować wymagane przepisami odrębnymi – Prawo wodne, odległości dla wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem. Obowiązuje nakaz zachowania lub odbudowania uszkodzonej sieci drenarskiej,
- 5) od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować wydzielone pasy terenu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli, budynków oraz nasadzania zieleni wysokiej. Szerokości wydzielonych pasów terenu, o których mowa wyżej, wynoszą odpowiednio od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii: dla 110 kV – 15,0 m, od linii 15 kV – 5,0 m,
- 6) na terenach objętych zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) działalność usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej MN jednorodzinnej nie może przekroczyć standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny i na której zlokalizowana jest dana inwestycja, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - b) działalność prowadzona na terenie aktywności gospodarczej AG nie może przekroczyć standardów jakości środowiska poza granicami tego terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - c) do celów grzewczych i technologicznych stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii,
  - d) obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych, dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, poprzez zastosowanie środków

- technicznych i technologicznych (poprawa stanu dróg, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna) ograniczających emisję hałasu,
- e) tereny objęte zmianą studium należy wyposażyć w sieć kanalizacyjną; do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; ścieki z wód opadowych i roztopowych z dachów mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania; ścieki z wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów muszą być oczyszczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach położonych w obrębie strefy ochronnej ujęć wody i zbiorników wód podziemnych,
  - f) należy zachować i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego,
  - g) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla gminy Sieroszewice. Obowiązuje bezwzględny zakaz gromadzenia wszelkich odpadów w wyrobiskach poeksploatacyjnych,
  - h) eksploatacja kopalni nie może wpływać ujemnie na jakość wód podziemnych,
  - i) obsługa komunikacyjna projektowanych terenów eksploatacji powierzchniowej powinna odbywać się mniej uczęszczanymi drogami w celu ochrony przed dewastacją dróg gminnych o nowej nawierzchni,
  - j) ochrona istniejących enklaw leśnych (wyznaczenie filarów ochronnych), użytków zielonych oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Występują stanowiska archeologiczne oraz obszary potencjalnej eksploracji archeologicznej. Urząd konserwatorski po uzgodnieniu inwestycji naruszających strukturę gruntu wyda stosowne zalecenia konserwatorskie dotyczące ochrony archeologicznych dóbr kultury. Na terenach zlokalizowanych na stanowiskach archeologicznych w Ołoboku, Rososzycy i wsi Westrza wszelkie prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi. Dla terenów położonych w Strzyżewie i Ołoboku należy przeprowadzić badania powierzchniowo-sondażowe.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne; zjazdy z dróg wymagają zezwolenia zarządcy drogi; zjazd powinien spełniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów. Lokalizacja obiektów budowlanych i budowli w odległości od dróg wojewódzkiej, powiatowych i gminnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę; na terenach

- przeznaczonych na eksploatację powierzchniową dopuszcza się dostarczanie wody pitnej w pojemnikach dla potrzeb socjalnych,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie; do czasu wyposażenia terenów w kanalizację dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych; na terenach przeznaczonych na eksploatację powierzchniową objętych zmianą studium dopuszcza się kontenerowe sanitariaty,
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę:
    - a) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
    - b) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowania przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
  - 5) system telekomunikacyjny – na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w zależności od potrzeb,
  - 6) system gazowniczy - na obszarze gminy Sieroszewice brak jest sieci gazowej. Nie przewiduje się doprowadzenia sieci gazowej do terenów objętych zmianą studium.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż drogi (KDD) oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Dla terenów objętych niniejszym dokumentem wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z obowiązującej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obszary eksploatacji powierzchniowej (PE 1), na których występują grunty leśne wymagają, w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany przeznaczenia na cel nieleśny oraz uzyskania stosownej decyzji w sprawie wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się etapowanie realizacji eksploatacji powierzchniowej. Zasady etapowania zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenach zmiany studium nie ustala się zasad przeprowadzania scaleń i podziału gruntów.

## **10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>**

Nie przewiduje się takich obszarów na terenach objętych zmianą studium.

## **11. Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenach objętych zmianą studium nie projektuje się nowych obszarów przestrzeni publicznej innych niż planowana droga gminna KDD. Ustalenia dla tej drogi zawarto w pkt 2.4.

## **12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu MN 1 w Latowicach. Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji zabudowy. Zasady etapowania zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obszary eksploatacji powierzchniowej, na których występują grunty leśne (PE 1) wymagają, w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany przeznaczenia na cel nieleśny oraz uzyskania stosownej decyzji w sprawie wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Na obszarze objętym zmianą studium tereny nie przewidziane pod zainwestowanie pozostaną gruntami rolnymi i leśnymi.

Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące enklawy leśne i istniejącą zieleń śródpolną i przydrożną.

## **15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują takie tereny.

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

Na terenach eksploatacji powierzchniowej należy wyznaczyć, określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi, filary ochronne od istniejącej zabudowy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów, komunikacji drogowej oraz lasów.

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

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

Nie występują na terenie objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji. Natomiast tereny eksploatacji powierzchniowej wymagać będą rekultywacji po zaprzestaniu wydobywania. Po zakończeniu eksploatacji złóż:

- 1) należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu. Proponuje się rekultywację w kierunku rolniczo-wodnym i rolniczo-leśnym – kierunki rekultywacji określone zostaną przez organ do tego upoważniony,
- 2) do celów rekultywacji dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych dostarczanych spoza obszarów eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności spełniających wymagania określone w obowiązujących przepisach i normach.

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

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## **21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice**

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” uchwalona została uchwałą Nr XVI/100/2000 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 16 maja 2000 r. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pierwszą zmianę wprowadzono w 2006 r., i została ona uchwalona przez Radę Gminy Sieroszewice uchwałą Nr XXXII z dnia 28 czerwca 2006 r., i obejmowała trasę przebiegu linii energetycznej WN 400 kV.

Drugą zmianę sporządzono na podstawie uchwały Nr VII/42/2007 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 12 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” dla części terenu położonego w Ołoboku (obręb geodezyjny Ołobok), Latowicach – Bibiankach (obręb geodezyjny Latowice), i Rososzycy (obręb geodezyjny Rososzyca) i przyjęto uchwałą Rady Gminy Sieroszewice nr XXIX/177/09 z dnia 29 września 2009 r.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXVI/160/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 12 maja 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” (zmieniona uchwałą nr XXVII/170/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 25 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr XXXII/197/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 18 grudnia 2009 r.) dla części terenów położonych w

Latowicach, Sieroszewicach, Parczewie, Rososzycy, Sławinie, Wielowisi, Ołoboku, Masanowie, Strzyżewie, Westrzy.

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

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zakres zmiany studium określono w uchwale Nr XXVI/160/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 12 maja 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” (zmienionej uchwałą nr XXVII/170/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 25 czerwca 2009 r. oraz uchwałą nr XXXII/197/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 18 grudnia 2009 r.)

Uchwała ta została poprzedzona uchwałą Nr XXVI/159/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 12 maja 2009 r., w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” (zmieniona uchwałami nr XXVII/169/09 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 25 czerwca 2009 r. oraz nr XXXII/196/09 z dnia 18 grudnia 2009 r.). W § 1 w/w uchwał Rada Gminy Sieroszewice przyjęła przedstawione przez Wójta Gminy Sieroszewice oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierające stwierdzenie zasadności dokonania zmiany studium w związku z planowanymi inwestycjami dotyczącymi lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów aktywności gospodarczej, eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego, drogi publicznej i jednocześnie wymieniła tereny, dla których sporządza się niniejszą zmianę.

Ustalenia dotyczące uwarunkowań i ustalenia dotychczasowego studium (kierunki) wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst jednolity.

Oznaczenie graficzne wprowadzonych zmian naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

#### **IV. WYKAZ MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH**

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice” ze zmianami:
  - a) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
  - b) Kierunki zagospodarowania przestrzennego
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego – WBPP w Poznaniu, 2010 r.
6. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych zmianą studium.
7. Opinie geologiczne.
8. Szczegółowa mapa geologiczna w skali 1 : 50 000.