

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEKÓW - KOLONIA

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

***ze zmianą nr 1 – nr 3 dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe,
Morawin oraz Kamień***

***wprowadzone zmiany uchwalone uchwałą nr LII/311/2022
Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 września 2022 r.
wyróżnione zostały kolorem niebieskim i kursywą***

- Ceków - Kolonia, 2022 r. -

SPIS TREŚCI:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....	6
1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju	7
1.2. Główne funkcje gminy.....	7
1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów gminy Ceków - Kolonia wynikające z audytu krajobrazowego	10
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	10
2.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	11
2.1.1. RM – tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej	12
2.1.2. MU – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	13
2.1.3. U – tereny rozwoju usług.....	15
2.1.4. Up – tereny rozwoju usług publicznych	15
2.1.5. Uk – tereny rozwoju usług sakralnych	16
2.1.6. P/U – tereny rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów, magazynów i usług	16
2.1.7. RU – tereny rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej	17
2.1.8. US – tereny rozwoju usług sportu i rekreacji	18
2.1.9. ZP – tereny rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) ...	19
2.1.10. ZC – tereny cmentarzy	19
2.1.11. ZL – tereny lasów i tereny dolesień.....	20
2.1.12. W – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	21
2.1.13. R – tereny upraw rolnych	21
Ł – tereny łąk i pastwisk.....	21
2.1.14. IT – tereny rozwoju infrastruktury technicznej	22
2.1.15. ITo – tereny rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami.....	22
2.1.16. <i>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia nr 1-3 dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe, Morawin oraz Kamień</i>	<i>23</i>

2.2. Obszary wyłączone spod zabudowy	23
OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	25
3.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....	25
3.1.1. Ochrona powierzchni ziemi	25
3.1.2. Ochrona powietrza atmosferycznego	25
3.1.3. Ochrona wód	26
3.1.4. Ochrona bioróżnorodności gminy	27
3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.	28
OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	30
4.1. Zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków	31
4.2. Strefy ochrony archeologicznej oraz konserwatorskiej na terenie gminy Ceków – Kolonia	31
4.2.1. Obszary obserwacji archeologicznej	32
4.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej	32
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	33
5.1. Systemy komunikacji	33
5.1.1. Komunikacja samochodowa.....	33
5.1.2. Komunikacja rowerowa	34
5.2. Infrastruktura techniczna.....	35
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę oraz utylizacja ścieków	35
5.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	35
5.2.3. Zaopatrzenie w gaz	36
5.2.4. Transport paliw.....	37
5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą	37
5.2.6. Gospodarka odpadami	38
5.2.7. Sieć teleradiowa	38
OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	38

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	38
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 PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	40
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	40
KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	41
10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	41
10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna	42
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	44
11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.	44
11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.	45
OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	46
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 TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120).....	46
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE .	46
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	47
OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.	47

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM	48
--	-----------

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEKÓW-KOLONIA NR1 – NR 3 DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBIE PRAŻUCHY NOWE, MORAWIN ORAZ KAMIEŃ	55
---	-----------

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Ceków - Kolonia sformułowana została z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przedstawionych w części I niniejszego opracowania. Polega na kształtowaniu wzajemnie powiązanej, zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy wiejskiej. Uwzględniono konieczność spełnienia warunków, które zapewnią zrównoważony rozwój dla osiągnięcia jak najwyższego poziomu jakości zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunki te to przede wszystkim:

- poprawa i zharmonizowanie struktury przestrzennej,
- zachowanie właściwego stanu jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- podnoszenie standardu jakości życia lokalnej społeczności,
- zachowanie prawidłowych relacji pomiędzy różnymi funkcjami, które mogą na siebie oddziaływać.

Rozwój przestrzenny gminy oparty zostanie na następujących zasadach:

- 1) **zasadzie zrównoważonego rozwoju** rozumianego jako „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”;
- 2) **regule pierwszeństwa jakości nad ilością** wyrażającą się w następujących zasadach wykorzystania przestrzeni:
 - kształtowania obszaru gminy jako przestrzeni atrakcyjnej, o wysokiej jakości i standardzie zagospodarowania, spełniających wysokie wymagania i aspiracje potencjalnych użytkowników,
 - racjonalnego wykorzystania zasobów poprzez ograniczenie chaotycznego, rozproszonego zainwestowania na rzecz intensyfikacji, porządkowania oraz podnoszenia standardu i ładu przestrzennego istniejących struktur osadniczych,
 - ochrony i wyeksponowania tych elementów zagospodarowania, które służą zachowaniu istniejących walorów środowiska przyrodniczo-kulturowego oraz podnoszą jego atrakcyjność i świadczą o tożsamości gminy i jej lokalnej odrębności.

1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju

W „Strategii rozwoju gminy Ceków – Kolonia na lata 2000 – 2010” określono wizję i misję gminy oraz cele strategiczne, operacyjne i działania na rzecz rozwoju gminy. Wskazano następujące cele strategiczne:

- 1) rozwinięcie przedsiębiorczości,
- 2) przyciągnięcie inwestorów,
- 3) zwiększenie atrakcyjności życia w gminie.

Celami określonymi jako operacyjne, warunkujące realizację w/w celów nadrzędnych są następujące zadania:

- 1) stworzenie warunków do inwestowania,
- 2) stworzenie warunków do rozwoju rolnictwa i jego otoczenia,
- 3) program promocji gminy,
- 4) poprawa stanu infrastruktury,
- 5) rozwój szkolnictwa i oświaty,
- 6) rozwój infrastruktury społecznej.

Ustalone w „Strategii rozwoju gminy Ceków – Kolonia” jej podstawowe, w/w cele należy uznać za aktualne. Nadal bowiem poprawę sytuacji gospodarczej i społecznej w gminie należy wiązać z poprawą stanu:

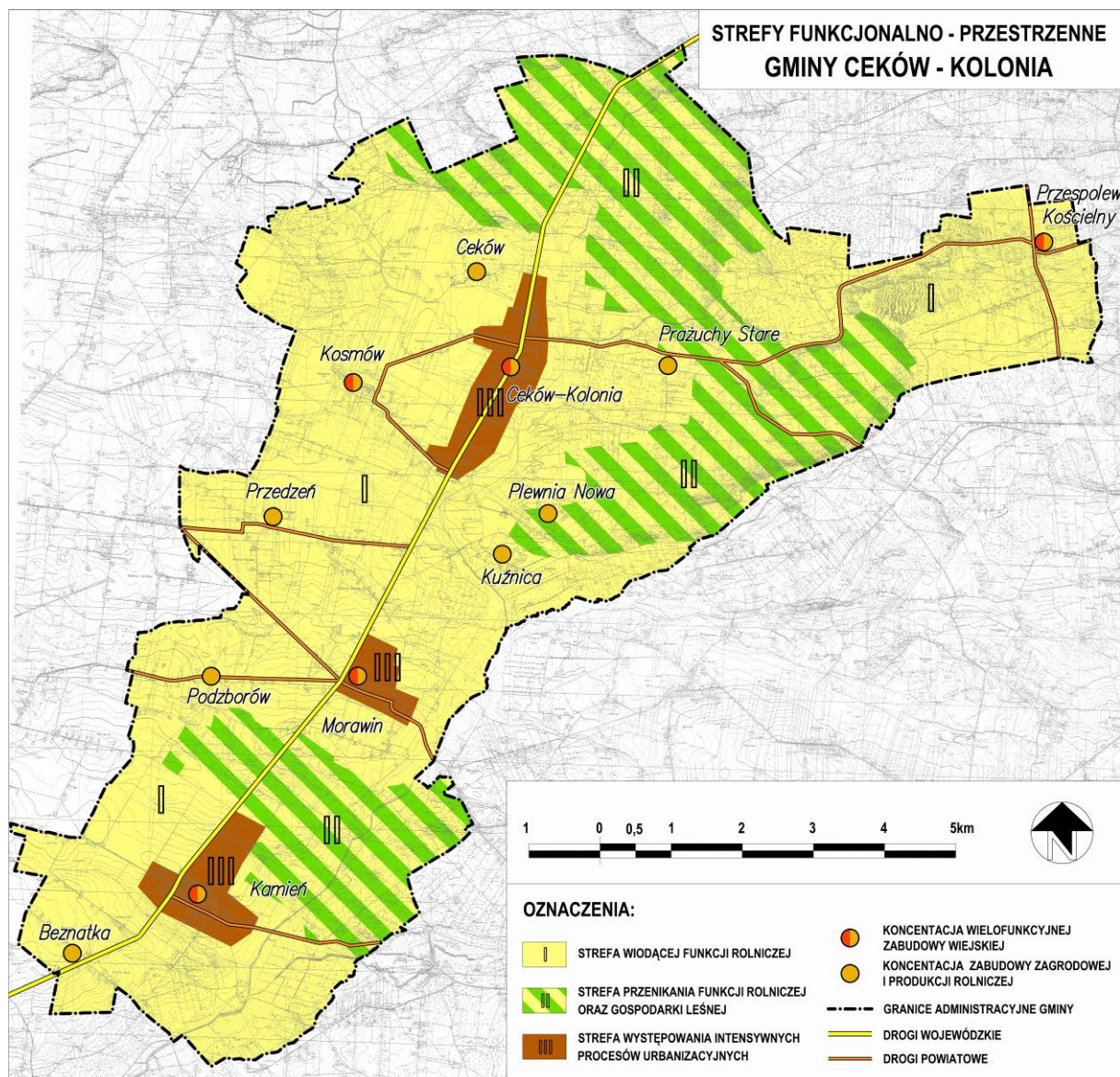
- infrastruktury technicznej - realizacja nowych zadań oraz poprawa jakości istniejących dróg i sieci infrastrukturalnych, sprawna komunikacja, wskazanie i wyposażenie w media terenów dla potencjalnych inwestycji,
- infrastruktury społecznej - poprawa jakości i dostępności usług oświaty, zdrowia i innych podstawowych usług.

Rozwój tych dziedzin wpłynie korzystnie na jakość życia mieszkańców oraz zachęci potencjalnych inwestorów do tworzenia nowych zakładów, miejsc pracy, a co za tym idzie, poprawy warunków materialnych mieszkańców.

1.2. Główne funkcje gminy

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego gminy Ceków - Kolonia wraz z analizą predyspozycji i możliwości oraz uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych uznaje się, że należy kontynuować rozwój wszystkich dotychczasowych funkcji gminy. Jednocześnie należy w znacznym stopniu zaktywizować rozwój funkcji rynkowych i nierynkowych towarzyszących funkcjom wiodącym, w celu wzmocnienia obszarów wiejskich. Kształtowanie wielofunkcyjnej, uporządkowanej przestrzeni, zgodnie z przyjętymi kierunkami zagospodarowania terenu, pozytywnie wpłynie na rozwój procesów rozwoju wsi oraz wzmocni wszystkie elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ryc. 1. Strefy funkcjonalno - przestrzenne gminy Ceków – Kolonia



Źródło: opracowanie własne

W celu usystematyzowania zamierzeń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne gminy Ceków – Kolonia:

Strefa o wiodącej funkcji rolniczej

Gmina Ceków – Kolonia ma charakter rolniczy, w związku z czym strefa obejmuje większą część gminy. Są to tereny, które charakteryzuje wysoka jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunki rozwoju w strefie I dotyczyć będą:

- utrzymania dominującego kierunku produkcji rolniczej w oparciu o istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego z jednoczesnym rozwojem

różnorodnych form działalności gospodarczej z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego oraz uzupełniających funkcji pozarolniczych, w tym agroturystyki.

- ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych poprzez kształtowanie zrównoważonego krajobrazu rolniczego i stosowanie w uprawie i hodowli Zasad Dobrej Praktyki Rolniczej;
- stworzenia szczelnego systemu gromadzenia i odprowadzania ścieków bytowych i rolniczych;
- koncentrację zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych;
- ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, przy możliwym wykorzystaniu programów rolno i leśno - środowiskowych.



Strefa przenikania funkcji rolniczej oraz gospodarki leśnej

Obejmuje tereny, na których krajobraz gminy jest najbardziej zróżnicowany i gdzie przenikają się tereny użytkowane rolniczo oraz kompleksy leśne. Są to obszary, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Gospodarka w obrębie terenów leśnych nie należy do zadań samorządu gminnego, lecz pozostaje w gestii jednostek leśnych i prowadzona jest w oparciu o stosowne plany i programy.

Kierunki rozwoju w strefie II dotyczyć będą:

- utrzymania równowagi pomiędzy funkcją gospodarczą, a funkcją ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- prowadzenia zrównoważonej gospodarki rolnej, która nie będzie negatywnie oddziaływać na zasoby leśne;
- dążenia do zachowania zróżnicowanego krajobrazu, w którym przenikają się połacie gruntów rolnych, lasów i rozproszonej, pojedynczej zabudowy;
- ochrony istniejącej struktury użytkowania gruntów przed wprowadzaniem kompleksów zorganizowanej, zblokowanej zabudowy terenów typu osiedlowego;
- dążenia do zwiększenia odporności kompleksów leśnych na działanie szkodników i występowanie zagrożeń pożarowych poprzez przebudowę monokultur sosnowych, zwiększenia udziału gatunków liściastych i zróżnicowania struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanu.



Strefa występowania intensywnych procesów urbanizacyjnych

Strefa obejmuje miejscowości Ceków – Kolonia, Morawin i Kamień wraz z terenami jeszcze nie zainwestowanymi wydzielonymi z terenów wiejskich w obrębie tych miejscowości. w których zaobserwować można największy ruch inwestycyjny. Strefy te koncentrują się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 470 oraz wzdłuż dróg, które mają bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej.

Kierunki rozwoju w strefie III dotyczyć będą:

- zapewnienia właściwego poziomu życia mieszkańców poprzez równomierny dostęp do usług o określonym standardzie oraz zapewnienie wysokich parametrów zagospodarowania przestrzennego i środowiska;
- rozwoju różnorodnych form działalności gospodarczej oraz aktywizację mieszkańców do prowadzenia działalności i pracy na terenie gminy Ceków - Kolonia;
- podniesienia standardu i dostępności do sieci infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej;
- ochronie i rozwijaniu istniejących walorów krajobrazowo-przyrodniczych, odnowie substancji budowlanej, rewaloryzacji obszarów zdegradowanych;
- rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej i wypoczynkowej w oparciu o istniejące ciekły wodne oraz tereny zielone.

1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów gminy Ceków - Kolonia wynikające z audytu krajobrazowego

Uchwałą Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. przystąpiono do sporządzenia audytu krajobrazowego dla województwa wielkopolskiego oraz wyznaczenia jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania. Do wykonania tego opracowania zostało zobligowane Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego. W prasie regionalnej zamieszczone zostało obwieszczenie Zarządu Województwa Wielkopolskiego, w którym zawiadamia się o przystąpieniu do sporządzenia audytu krajobrazowego dla województwa wielkopolskiego.

W związku z brakiem opracowania w/w audytu na etapie sporządzania niniejszego studium, nie wskazuje się kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów gminy Ceków - Kolonia wynikających z audytu krajobrazowego.

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów ustalono uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla obszarów w gminie Ceków - Kolonia.

Określone na rysunku Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej należy traktować jako wiodące dla poszczególnych obszarów. Powinny one znaleźć odzwierciedlenie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe mogą ustalić lokalizację innych funkcji towarzyszących i uzupełniających nie kolidujących z funkcją wiodącą.

Granice terenów rozwojowych na rysunku Studium zostały określone w sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych i faktycznych uwarunkowań i elementów przestrzennych, takich jak: granice ewidencyjne, krawędzie użytków itp.

Przy sporządzaniu planów miejscowych na obszarach już zainwestowanych należy każdorazowo analizować stan prawny i faktyczny istniejącego zagospodarowania przestrzeni co powinno mieć odzwierciedlenie w zakresie zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów.

Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą podlegać przebudowie, remontom i rozbudowie także wtedy gdy ich sposób użytkowania nie jest zgodny z wiodącą funkcją terenu, chyba że zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnie inaczej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na cele chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) przypadających na jedno gospodarstwo rolne.

W przypadku projektowanych lokalizacji nowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego – służb ruchu lotniczego.

Istotnym w polityce przestrzennej gminy jest także określenie priorytetów realizacji zagospodarowania terenów rozwojowych pod kątem maksymalnych korzyści społecznych (interes publiczny).

Jako priorytetową należy uznać :

- rozbudowę i remonty sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudowę i remonty lokalnego układu komunikacyjnego,
- zagospodarowanie strategicznych obszarów inwestycyjnych.

2.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Poniżej przedstawiono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów. Wskaźniki te należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wielkości działek oraz parametrów zabudowy.

W niniejszym Studium wskazuje się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenu:

2.1.1. RM – tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej

Dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zagrodowej oraz usług, które nie powodują konfliktów z funkcją mieszkaniową, z dopuszczeniem wydzielenia samodzielnych obiektów lub działek budowlanych o charakterze usługowym,
- 2) tereny należy zagospodarowywać zabudową zagrodową oraz zróżnicowaną zabudową mieszkalno-usługową w sposób zharmonizowany z istniejącym zagospodarowaniem wsi i nie powodujący konfliktów funkcjonalnych,
- 3) należy dążyć do tworzenia odrębnych stref zabudowy zagrodowej wraz z użytkowaniem rolniczym terenów oraz stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez ich wzajemnego przenikania się, w izolacji od możliwego negatywnego oddziaływania innych funkcji,
- 4) zabudowę usługową i mieszkalno-usługową należy realizować w strefach bezpośredniego sąsiedztwa ważniejszych dróg w odległościach uwzględniających ochronę akustyczną terenów lub w mniejszych odległościach przy zastosowaniu środków technicznych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych,
- 5) należy dążyć do skupiania usług w lokalnych centrach, unikając rozproszonego i przypadkowego wyboru ich lokalizacji,
- 6) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako jednorodziną z dominacją zabudowy ekstensywnej wolnostojącej, w uzasadnionych przestrzennie, funkcjonalnie i społecznie przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej oraz wielorodzinnej,
- 7) wielofunkcyjnej zabudowie wiejskiej powinny towarzyszyć zieleń urządzone oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- 8) parametry i wskaźniki nowoprojektowanej zabudowy należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na drodze decyzji o warunkach zabudowy, zaleca się uwzględnienie poniższych zasad:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,

- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 %,
 - dla zabudowy zagrodowej – 40 %,
 - dla zabudowy usługowej – 40 %,
- d) zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 25 %,
 - dla zabudowy zagrodowej – 25 %,
 - dla zabudowy usługowej – 25 %,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy zagrodowej – 3 miejsca postojowe dla każdej odrębnej zagrody rolniczej,
 - dla zabudowy usługowej – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.2. MU – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych,
- 2) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, należy rozumieć jako usługi nie powodujące konfliktów z funkcją mieszkaniową, z dopuszczeniem wydzielienia samodzielnych obiektów lub działek budowlanych o charakterze usługowym,
- 3) zabudowie powinny towarzyszyć zieleń urządzona oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne,

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem możliwości rozbudowy i przebudowy,
- 5) parametry i wskaźniki nowoprojektowanej zabudowy należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na drodze decyzji o warunkach zabudowy, zaleca się uwzględnienie poniższych zasad:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych;
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej – 40 %,
 - dla zabudowy usługowej – 40 %,
 - d) zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 %,
 - dla zabudowy usługowej – 25 %,
 - e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej – 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.3. U – tereny rozwoju usług

Dla terenów rozwoju usług ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) obiekty usługowe należy projektować z eliminacją barier architektonicznych, w otoczeniu zieleni wraz z odpowiednią liczbą miejsc postojowych,
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem, że nie będą one miały negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową,
- 3) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż: 1000 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.4. Up – tereny rozwoju usług publicznych

Dla terenów rozwoju usług publicznych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) istniejące obiekty należy utrzymać, sukcesywnie remontować, doposażyć, likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
- 2) nowe obiekty usług publicznych należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w otoczeniu terenów zielonych i rekreacyjnych z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 3) w ramach poszczególnych terenów usług publicznych należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem,
- 4) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

- d) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.5. Uk – tereny rozwoju usług sakralnych

Dla terenów rozwoju usług sakralnych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) istniejące obiekty należy utrzymać, sukcesywnie remontować, doposażyć, likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
- 2) dla zabytkowych kościołów w miejscowościach Kosmów i Przespolew Kościelny, wpisanych do rejestru zabytków oraz dla proponowanych stref ochrony konserwatorskiej dla tych obiektów, należy zachować wskazania zawarte w punkcie 4.1. *Zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków* oraz w punkcie 4.2. *Strefy ochrony archeologicznej oraz konserwatorskiej na terenie gminy Ceków – Kolonia* podpunkt 4.2.2. *Strefy ochrony konserwatorskiej*,
- 3) nowe obiekty usług sakralnych należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w otoczeniu terenów zielonych i rekreacyjnych z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 4) w ramach poszczególnych terenów usług sakralnych należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem,
- 5) parametry zabudowy, parametry dotyczące liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych: do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.6. P/U – tereny rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów, magazynów i usług

Dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) główne obszary rozwoju aktywizacji gospodarczej wytycza się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 470 w miejscowościach Ceków – Kolonia, Kamień oraz Morawin,
- 2) strefę produkcyjno – usługową przeznacza się na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, obiektów obsługi technicznej, rzemiosła,
- 3) dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontu oraz lokalizację lokali mieszkalnych towarzyszących podstawowej funkcji zabudowy,

- 4) formy projektowanych budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz,
- 5) należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów mieszkalnictwa, poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej,
- 6) należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- 7) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,
- 8) dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych, których strefa oddziaływania musi zawierać się w granicach terenu rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów, magazynów i usług (P/U);
- 9) należy dążyć do zapewnienia odrębnego układu komunikacyjnego zaspokajającego potrzeby terenów produkcyjno-usługowych, nie związanego z obsługą komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

2.1.7. RU – tereny rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej

Dla terenów rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) główne obszary rozwoju produkcji rolniczej wytycza się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów produkcji rolniczej,
- 2) należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów mieszkalnictwa poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej lub terenów użytkowanych rolniczo,
- 3) należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- 4) zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej,

- c) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.8. US – tereny rozwoju usług sportu i rekreacji

Dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy utrzymać, sukcesywnie remontować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
- 2) projektowane budynki należy optymalnie wkomponować w otoczenie z zachowaniem oryginalności formy, dbałości o detal architektoniczny i wykończenie, spójności obiektu z towarzyszącą małą architekturą,
- 3) w ramach poszczególnych terenów należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 4) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
- 5) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
- 6) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin, a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 7) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
- 8) kompleksom sportowo – rekreacyjnym towarzyszyć będą nowoprojektowane ciągi pieszo-rowerowe,
- 9) tereny sportowo-rekreacyjne służyć będą przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, a ich zakres oraz sposób zagospodarowania należy dostosować do indywidualnych, lokalnych potrzeb,
- 10) dopuszcza się łączenie funkcji sportowo-rekreacyjnej z innymi usługami, z wyłączeniem funkcji negatywnie oddziałujących na środowisko,
- 11) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.9. ZP – tereny rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)

Dla terenów rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 2) na wybranych terenach zieleni należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym i ogólnodostępnym,
- 3) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
- 4) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
- 5) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 6) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

2.1.10. ZC – tereny cmentarzy

Dla terenów istniejących cmentarzy na terenie gminy Ceków – Kolonia, zlokalizowanych w miejscowościach Kosmów i Przespolew Kościelny, ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) zachowuje się istniejące cmentarze,
- 2) ustala się zachowanie charakterystycznego układu przestrzennego, kompozycji, rozmieszczenia kwater,
- 3) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień wraz z odnową starodrzewia,
- 4) utrzymuje się istniejące obiekty oraz dopuszcza lokalizację obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych służących obsłudze cmentarza,
- 5) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m, dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość,

- 6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10 % powierzchni terenu cmentarza,
- 7) w odległości 50 m wokół cmentarza należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosownie do przepisów odrębnych.

2.1.11. ZL – tereny lasów i tereny dolesień

Dla terenów lasów i proponowanych dolesień ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy służącej obsłudze gospodarki leśnej, dla której parametry zabudowy zostaną ustalone szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na mocy decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z operatami urządzania lasu,
- 3) lasy południowej części gminy wchodzą w skład systemu terenów chronionych województwa – obszar chronionego krajobrazu – „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”, na którego terenie zlokalizowany jest Specjalny Obszar Ochrony „Dolina Swędrni” PLH300034; lasy te objęte są ochroną przed działaniami mogącymi wpłynąć negatywnie na równowagę przyrodniczą środowiska,
- 4) należy wzmacniać odporność biologiczną lasu, utrzymywać teren w stanie stałego zadrzewienia, zwiększać zgodność biocenoz leśnych z siedliskiem oraz przestrzegać zakazu lokalizowania obiektów nie związanych z gospodarką leśną, z dopuszczeniem lokalizacji otwartych urządzeń turystyki i rekreacji,
- 5) tereny leśne ze względów siedliskowo – klimatycznych mogą spełniać rolę lokalnego obszaru turystycznego lub dydaktycznego, w oparciu o kompleksowe programy należy stworzyć strefy obsługi turystyki samochodowej, myśliwskiej, konnej, rowerowej i pieszej,
- 6) przy planowaniu uzupełnień i dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew zgodne z sąsiednim istniejącym drzewostanem,
- 7) dopuszcza się lokalizację na terenach lasów i dolesień infrastruktury drogowej i technicznej stosownie do potrzeb, w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych oraz minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 8) dopuszcza lokalizację szlaków pieszych, rowerowych i konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (przystanki leśne, punkty widokowe oraz informacji przyrodniczej itp.).

2.1.12. W – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) należy utrzymywać i chronić zasoby wodne, prowadzić działania w zakresie regulacji koryt cieków naturalnych i melioracji wodnych,
- 2) należy umożliwić dostęp do cieków w razie prowadzenie koniecznej odbudowy lub bieżącej konserwacji; dla zabezpieczenia możliwości prowadzenia robót sposobem mechanicznym należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy wzdłuż cieków,
- 3) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych,
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód bez ich uprzedniego oczyszczenia,
- 5) należy rozwijać sieć kanalizacji sanitarnej dla poszczególnych jednostek osadniczych, co ograniczy możliwość skażenia wód powierzchniowych,
- 6) należy utrzymywać zespoły zieleni wzdłuż cieków wodnych będące częścią systemu ekologicznego,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowych, rekreacyjnych otwartych w pasie doliny cieku wodnego.

2.1.13. R – tereny upraw rolnych

Ł – tereny łąk i pastwisk

Na terenach upraw rolnych oraz terenach łąk i pastwisk ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, dla której parametry zabudowy zostaną ustalone szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na mocy decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, unikać likwidacji istniejących stawów, oczek wodnych i cieków wodnych oraz przekształcania powierzchni terenów,
- 4) w miarę możliwości należy wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne dla ochrony przed erozją oraz dla poprawy bioróżnorodności,
- 5) dopuszcza się zalesienie najsłabszych gruntów rolnych i nieużytków.
- 6) tereny łąk i pastwisk zlokalizowane wzdłuż cieków wodnych są naturalnymi ciągami ekologicznymi stanowiącymi wraz z terenami lasów szkielet przyrodniczy gminy,
- 7) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, unikać likwidacji istniejących stawów, oczek wodnych i cieków wodnych oraz przekształcania powierzchni terenów.

2.1.14. IT – tereny rozwoju infrastruktury technicznej

Dla terenów obsługi technicznej gminy ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) należy dążyć do maksymalnego odizolowania terenów obsługi technicznej gminy od terenów mieszkalnictwa poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej lub terenów użytkowanych rolniczo,
- 2) należy wdrażać nowoczesne technologie minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- 3) zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.15. ITo – tereny rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami

Dla terenów obsługi technicznej w zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) teren obejmuje teren Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Prażuchach Nowych wraz z terenem przeznaczonym pod gospodarkę odpadami,
- 2) należy zapewnić ochronę przyległych terenów leśnych poprzez tworzenie stref i pasów wolnych od zabudowy obiektami przeznaczonymi do gospodarowania odpadami,
- 3) należy wdrażać nowoczesne technologie gospodarowania odpadami minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny,
- 4) *należy dążyć do ograniczania negatywnego oddziaływania inwestycji na komponenty środowiska poprzez możliwie maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu w szczególności na terenie zieleni biologicznie czynnej,*
- 5) zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 35 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. ~~70 %~~ 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji

o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

2.1.16. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia nr 1 – nr 3 dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe, Morawin oraz Kamień

Dla terenów objętych zmianą studium ustalono następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu:

- 1) obszar nr 1 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe - tereny rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami oznaczone na załączniku graficznym symbolem ITo, dla którego stosuje się ustalenia zawarte w punkcie 2.1.15,*
- 2) obszar nr 2 w obrębie ewidencyjnym Morawin – tereny rozwoju usług oznaczone na załączniku graficznym symbolem U, dla którego stosuje się ustalenia zawarte w punkcie 2.1.3,*
- 3) obszar nr 3 w obrębie ewidencyjnym Kamień – tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oznaczone na załączniku graficznym symbolem RM, dla którego stosuje się ustalenia zawarte w punkcie 2.1.1.*

2.2. Obszary wyłączone spod zabudowy

Proponuje się, aby przy zagospodarowywaniu terenów kierować się zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony krajobrazu oraz stosowaniem się do przepisów prawa w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Nie należy przeznaczać pod zabudowę następujących terenów:

- cennych przyrodniczo terenów prawnie chronionych lub stanowiących ważne elementy przyrodniczo-kulturowe (otoczenia zabytków, parki podworskie); w miarę możliwości należy unikać przekształceń i nieskoordynowanego zabudowywania założeń podworskich,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- dolin cieków stanowiących regionalne i lokalne korytarze ekologiczne oraz drogi migracji zwierząt i roślin wraz z przyległymi terenami łąkowymi,
- terenów o szerokości min. 10m od linii brzegu rzek i cieków wodnych na całej ich długości, w celu skutecznego prowadzenia prac konserwacyjnych,
- terenów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czyli gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) oraz lasów,
- gruntów rolnych nie objętych ochroną prawną, ale położonych z dala od obecnego i projektowanego zainwestowania, które trudno zaopatrzyć w infrastrukturę; należy

unikać zabudowywania otwartych przestrzeni i dążyć do kształtowania zabudowy w obrębie istniejących miejscowości.

W obrębie ewidencyjnym Kosmów zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa, która została wskazana na załącznikach graficznych wraz ze strefą jej oddziaływania. Ponadto w miejscowości Kuszyn, na terenie gminy Mycielin zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa, której strefa oddziaływania częściowo obejmuje teren gminy Ceków – Kolonia. Zasięgi stref oddziaływania wynikające z przepisów obowiązujących na dzień uchwalenia studium, tj. dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej), zostały przedstawione na załączniku nr 3. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów powinny uwzględnić ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, które dotyczą sposobu zagospodarowania obszaru objętego strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

3.1.1. Ochrona powierzchni ziemi

Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w związku z tym nie wyznacza się obszarów, gdzie należałoby podjąć działania zabezpieczające zbocza przed ruchami masowymi. Lokalnie, w miejscach występowania większych spadków, należy zastosować tzw. środki ekologiczne, czyli umocnienie brzegów roślinnością.

Ochrona powierzchni ziemi to także ochrona gleb. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, chronionymi prawnie na terenie gminy są gleby klas II-III. Jednakże te tereny wymagają oprócz samego statusu chronionych, także czynnych działań zabezpieczających przed zdegradowaniem. Ochrona gleb powinna realizować się poprzez:

- właściwie prowadzoną gospodarkę rolną, czyli stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych, ograniczanie stosowania nawozów sztucznych i wprowadzanie nawozów organicznych;
- wykorzystanie gleb w sposób odpowiadający klasie bonitacyjnej, w tym przeciwdziałanie nadmiernej intensyfikacji produkcji na obszarach występowania gleb o najwyższej jakości;
- stosowanie odpowiedniej do warunków glebowych formy produkcji rolniczej oraz dostosowywanie systemu upraw do warunków środowiska przyrodniczego, tj. poprzecznie do dominujących kierunków wiatrów oraz poprzecznie do spływu powierzchniowego;
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych dla ochrony przed erozją oraz dla poprawy bioróżnorodności.

Ponadto, należy wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem zapobiegania powstawaniu nielegalnych wysypisk m.in. w lasach i likwidacji istniejących oraz z uwzględnieniem segregacji odpadów.

3.1.2. Ochrona powietrza atmosferycznego

W celu zapewnienia dobrej jakości powietrza atmosferycznego należy przyjąć następujące zasady użytkowania przestrzeni:

- kształtowanie systemu ekologicznego większych miejscowości w gminie w sposób umożliwiający jego przewietrzanie;

- tereny przemysłu i uciążliwych usług należy otaczać zielenią izolacyjną; zielenią tę należy kształtować w odpowiedni sposób, tj. zapewniając właściwe jej uformowanie i dobór gatunków;
- zakłady produkcyjne powinny stosować nowoczesne technologie minimalizujące wytwarzanie zanieczyszczeń pyłowych, które pozwolą na zachowanie odpowiednich standardów emisyjnych;
- sukcesywna wymiana kotłowni węglowych oraz indywidualnych palenisk węglowych na rzecz wprowadzenia alternatywnych źródeł ogrzewania, takich jak: paliwa gazowe, energię elektryczną, biomasę, odnawialne źródła energii (wiatr, energia słoneczna);
- określenie zasad emisji gazów (głównie odorów) z intensywnej produkcji zwierzęcej.

3.1.3. Ochrona wód

W celu osiągnięcia poprawy jakości wód, zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych, należy podjąć odpowiednie kroki, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Na politykę w zakresie ochrony wód składają się następujące działania:

- zachowanie naturalnych układów hydrologicznych, w szczególności na terenach podmokłych;
- dążenie do zachowania naturalnego otoczenia cieków wodnych oraz stworzenia szkieletu przyrodniczego gminy w oparciu o istniejącą sieć hydrograficzną;
- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych poprzez zaniechanie prostowania dolin i regulacji koryt, poza przypadkami uzasadnionymi realizacją zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej;
- należy zapewnić dostępność do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, które:
 - zabraniają grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - zabraniają uniemożliwiania lub zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
- utrzymanie funkcjonalności systemu drenarskiego;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych, które zawierają związki pochodzące ze środków ochrony roślin oraz z nawozów mineralnych poprzez m.in. wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej;
- zwiększenie możliwości samooczyszczania cieków wodnych poprzez obsadzanie roślinnością, napowietrzanie;
- rozwój kanalizacji sanitarnej w celu ograniczania odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, które w przypadku nieszczelności mogą powodować

skażenie wód w warstwach wodonośnych. Istniejące indywidualne zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków należy systematycznie kontrolować w zakresie ich szczelności i prawidłowego funkcjonowania;

- gospodarowanie wodami opadowymi w sposób umożliwiający zwiększenie zasilania wód podziemnych;
- wzrost naturalnej retencji leśnej;
- budowa urządzeń piętrzących na ciekach umożliwiających stabilizację poziomów wody;
- podniesienie klas czystości wód powierzchniowych stanowiących potencjalne źródła zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151;
- na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych należy stosować właściwe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a sposób zagospodarowania dostosować do odporności warstw wodonośnych na antropopresję;
- eksploatację ujęć wód należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi;
- prowadzenie przez zakłady przemysłowe oszczędnej gospodarki wodami polegającej na wprowadzaniu wodooszczędnych technologii produkcji i stosowaniu zamkniętych obiegów wody oraz wprowadzanie skutecznych metod oczyszczania własnych ścieków.

3.1.4. Ochrona bioróżnorodności gminy

W celu utrzymania i wzbogacania bioróżnorodności należy podejmować następujące działania:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, terenów podmokłych, ekosystemów leśnych, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm zadrzewień w obrębie użytków zielonych i w obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny;
- ochrona obszarów podmokłych, dolin cieków wodnych i wszelkich mokradeł;
- zachowanie istniejących siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji;
- utrzymanie mozaikowości użytkowania, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, które korzystnie stymuluje utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej;
- utrzymanie istniejących lasów, zadrzewień przydrożnych, parkowych;
- ograniczanie zewnętrznej presji na ekosystemy leśne poprzez rozwój strefy buforowej wzdłuż lasów w celu ochrony enklaw leśnych i stref ekotonowych przed zabudową;

- zwiększanie lesistości zgodnie z planami zwiększania lesistości, w pierwszej kolejności na terenach wodonośnych i wododziałowych oraz obszarach o najniższej bioróżnorodności;
- przy projektowaniu, budowie i remontach dróg należy w miarę możliwości omijać istniejące zadrzewienia przydrożne;
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z Planem Urządzania Lasu, ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony siedlisk i gatunków NATURA 2000 oraz obszaru chronionego krajobrazu;
- umożliwienie migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez utworzenie ciągłego systemu terenów o znaczeniu ekologicznym.

3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Istniejące:

Cenne przyrodniczo obszary znajdujące się na terenie gminy Ceków - Kolonia objęte prawnymi formami ochrony to:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”,
- obszar Natura 2000 „Dolina Swędrni” (PLH 300034),
- pomnik przyrody – dąb szypułkowy na terenie działki o nr ewid. 65/3 we wsi Nowe Prażuchy.

Zasady ochrony w granicach tych obszarów powinny uwzględniać przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 j.t. ze zm.).

Wytyczne co do działań na terenach specjalnej ochrony Natura 2000 zawierają art. 33 i 36 tejże ustawy.

Dla **obszaru Natura 2000 Dolina Swędrni** nie został ustanowiony plan zadań ochronnych. Lokalizacja wybranych inwestycji na obszarze NATURA 2000 poprzedzona musi zostać uzyskaniem stosownych decyzji administracyjnych oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynikających z przepisów odrębnych.

Dla **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”** sejmik województwa nie ustanowił żadnych z zakazów wymienionych w art. 24 ust.1a ustawy o ochronie przyrody. Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. nr 3, poz. 21) w art. 11 określała, iż przepisy wykonawcze wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114, poz. 492) zachowują moc do czasu wejścia w życie aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Obszar ten zachował był prawny, lecz z braku przyjęcia

nowej uchwały pozbawiony jest ram prawnych. Zatem na przedmiotowym obszarze chronionego krajobrazu nie obowiązują obecnie zakazy.

Zadania w zakresie utrzymania i ochrony **drzew pomnikowych** dotyczyć powinny przede wszystkim wykonania oceny stanu zdrowotności drzew, zaprojektowania i wykonania zabiegów pielęgnacyjnych, a także przeprowadzenia fachowych zabiegów konserwatorskich. Konieczność wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych wskazana jest również w decyzji uznające dąb szypułkowy we wsi Nowe Prażuchy za pomnik przyrody.

Proponowane:

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań przyrodniczych na terenie gminy wskazuje się:

- **korytarze ekologiczne** o znaczeniu regionalnym (dolina rzeki Swędrni) oraz lokalnym (dolina rzeki Żabianki),
- proponowane tereny do objęcia ochroną w formie **użytku ekologicznego**.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie przyrody – **korytarz ekologiczny** to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów. Utrzymanie powiązań ekologicznych pomiędzy ekosystemami w postaci korytarzy ekologicznych jest jednym z podstawowych warunków zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Na terenie korytarzy ekologicznych zaleca się ograniczenie do minimum lokalizacji zabudowy, a ewentualną nową zabudowę należy komponować zgodnie z wymogami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Zasady zagospodarowania dolin rzecznych powinny uwzględniać potrzeby funkcjonowania korytarzy ekologicznych oraz zapewniać ciągłość powiązań ekologicznych.

Zgodnie z definicją zawartą w w/w ustawie **użytkami ekologicznymi** mogą być zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Proponuje się objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego znajdujące się w okolicach miejscowości Przespolew Pański tereny podmokłe, bagniste łąki, mokradła i zbiorowiska roślinności o charakterze łąkowym stanowiące miejsce rozrodu i bytowania fauny związanej z siedliskiem. Wyznaczenie użytku ekologicznego ma na celu zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i ochronę przed antropopresją.

Dopuszcza się korektę proponowanego zasięgu wyznaczonego użytku ekologicznego uzasadnioną względami przyrodniczymi.

Nie wyznacza się w gminie przestrzeni krajobrazów kulturowych przewidzianych do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

Ogólne zasady ochrony cech kulturowych krajobrazu gminy powinny dotyczyć:

- utrzymania rolniczego użytkowania otwartego krajobrazu rolniczego;
- zachowania zwartej charakteru zabudowy i przeciwdziałaniu jej rozpraszaniu poprzez „dogęszczanie” istniejących struktur jednostek osadniczych;
- utrzymania regionalno – historycznej skali i struktury jednostek osadniczych;
- wyłączenia z zainwestowania terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- utrzymywania, utrwalania lub przywracania historycznych układów zabudowy wraz z wiejskimi stawami oraz zielenią towarzyszącą poprzez m.in. ograniczanie wprowadzania tzw. drugiej linii zabudowy;
- kształtowania wiejskich przestrzeni publicznych;
- utrzymanie i wyeksponowanie układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy oraz nasadzeń przydrożnych i śródpolnych;
- ograniczanie lokalizacji budowli tymczasowych oraz o niskich walorach architektonicznych, a także agresywnych form reklamy;
- przeciwdziałanie chaotycznej i bezplanowej parcelacji terenu.

Z uwagi na brak występowania **uzdrowisk** na obszarze opracowania studium nie wyznacza się zasad ich ochrony.

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 t.j. ze zm.) jest aktem prawnym nakładającym obowiązek ochrony dóbr kultury poprzez:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;

- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska

Dla ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatorskiej (gminnej i wojewódzkiej) obowiązują przepisy w/w ustawy.

4.1. Zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków

Na rysunku Studium oraz w części I, pkt 4.1. tekstu wskazano obiekty chronione gminy Ceków - Kolonia wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Ochrona w/w obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatorskiej (gminnej i wojewódzkiej) odbywać się powinna na podstawie przepisów odrębnych, w tym Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

W celu ochrony obiektów zabytkowych należy w szczególności dążyć do zachowania dobrego stanu technicznego i estetycznego obiektów chronionych. Prace remontowe i konserwatorskie zewnętrzne i wewnętrzne powinny odbywać się w uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków. Należy również odpowiednio zagospodarować i rewaloryzować tereny w otoczeniu zabytków, w tym w zakresie zieleni i małej architektury.

Szczegółowe zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków należy każdorazowo ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, indywidualnie analizując stan zabytku, jego lokalizację i uwarunkowania przesądzające o sposobie jego ochrony.

Ochrona zabytków archeologicznych polega na zachowaniu – nieprzebadanego lub przebadanego częściowo – stanowiska. Ochrona stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków może się zakończyć w momencie negatywnej jego weryfikacji lub po zakończeniu badań archeologicznych, które doprowadziły do całkowitego wyeksplorowania. Przebadane i wyeksplorowane stanowiska podlegają skreśleniu z rejestru zabytków.

Proponuje się opracowanie i umieszczenie tablic informacyjno – ostrzegawczych na terenach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

4.2. Strefy ochrony archeologicznej oraz konserwatorskiej na terenie gminy Ceków – Kolonia

4.2.1. Obszary obserwacji archeologicznej

Na rysunku Studium wskazano proponowane obszary obserwacji archeologicznej. Postuluje się zachowanie występujących w granicach tych stref stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub zidentyfikowanych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. Przedstawione na rysunku Studium strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych zostały wkreślone na podstawie danych udostępnionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu. Obszary te mają charakter orientacyjny i podczas sporządzania planów miejscowych należy je każdorazowo weryfikować, a ewentualny sposób aktualizacji lokalizacji obszarów obserwacji archeologicznej konsultowany będzie z Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków. W obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego winna obowiązywać zasada zgłaszania służbie archeologiczno – konserwatorskiej zamiarów podejmowania prac ziemnych związanych z wykonywaniem głębokich wykopów, robót melioracyjnych, budową tras komunikacyjnych i instalacji infrastruktury podziemnej oraz zalesianiem użytków rolnych.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na wniosek właściwego organu ds. ochrony zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące strefy ochrony stanowisk archeologicznych lub obszarów obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki archeologiczne. Ograniczenia dla terenów objętych obszary obserwacji archeologicznej wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy Ceków – Kolonia wskazano proponowane strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych zespołów dworsko-parkowych w miejscowości Kamień i Morawin, dla zabytkowego zespołu zabudowy zboru ewangelickiego w miejscowości Prażuchy Stare oraz dla kościoła p.w. św. Katarzyny wraz z otoczeniem w miejscowości Przespolew Kościelny. Zagospodarowanie tych obszarów winno być poprzedzone wykonaniem prac ochronnych, pielęgnacyjnych i rewaloryzacyjnych w celu przywrócenia ich zabytkowego charakteru w oparciu o wytyczne właściwego organu ds. ochrony zabytków.

Na terenie oznaczonym na załącznikach graficznych zmiany studium numerem 3 w obrębie ewidencyjnym Kamień, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego, w przypadku prowadzenia inwestycji lub prac naruszających strukturę ziemi, przed ich rozpoczęciem należy uzyskać opinię od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla pozostałych terenów jeśli w trakcie prowadzenia budowlanych robót ziemnych zostanie odkryty obiekt będący przedmiotem, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do odpowiedniego organu ochrony zabytków, a znalezisko zabezpieczyć przed zniszczeniem.

Teren ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Systemy komunikacji

5.1.1. Komunikacja samochodowa

Główne powiązanie komunikacyjne gminy z sąsiednimi jednostkami terytorialnymi stanowi droga wojewódzka nr 470 relacji Kalisz (od drogi krajowej nr 12) – Kościelec (do drogi krajowej nr 92). Na terenie gminy Ceków – Kolonia droga jest w bardzo dobrym stanie technicznym, a jej parametry są odpowiednie do obsługi aktualnie występującego natężenia ruchu samochodowego. W najbliższym sąsiedztwie tej drogi lub w ciągu jej przebiegu nie są planowane żadne nowe inwestycje drogowe na szczeblu wojewódzkim lub krajowym. Pozwala to przyjąć założenie, że nadal będzie ona głównym szlakiem komunikacyjnym na terenie gminy, a ruch samochodowy nie ulegnie znaczącym zmianom.

Przy projektowaniu zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 470 należy uwzględnić następujące wymagania:

- 1) należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G); w przypadku rozbudowy drogi dopuszcza się zmianę granic pasa drogowego;
- 2) dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów, dopuszcza się przebudowę włączyń i zjazdów na drogę wojewódzką;
- 3) podział geodezyjny działek posiadających dostęp do drogi wojewódzkiej nie powinien generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką;
- 4) wszelkie obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować zachowując odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z art. 42 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 j.t. ze zm.), uwzględniając ewentualną rezerwę terenu na

przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i 4 ustawy o drogach publicznych;

- 5) obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza strefą negatywnego oddziaływania drogi wojewódzkiej, w szczególności w zakresie hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach szczególnych, a w przypadku lokalizacji zabudowy w strefie oddziaływania należy zastosować rozwiązania techniczne ograniczające negatywne oddziaływanie;
- 6) miejsca postojowe dla planowanych inwestycji na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej;
- 7) lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej, należy planować poza pasem drogowym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Również dla pozostałych dróg: powiatowych i gminnych można przewidzieć ich niezmienną rangę i natężenie ruchu.

Głównym problemem układu drogowego na terenie gminy jest niezadowalająca jakość nawierzchni drogowych. Znaczna część dróg gminnych ma nieutwardzoną nawierzchnię. Polityka przestrzenna gminy w zakresie komunikacji powinna koncentrować się na poprawianiu stanu dróg, tj. utwardzaniu dróg gruntowych, remontach dróg w złym stanie technicznym oraz budowie dróg z jednoczesnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w zakresie rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej.

Na terenach, które obsługiwane są przez drogi powiatowe i gminne bardzo widoczne jestciążenie układu komunikacyjnego w kierunku drogi wojewódzkiej. Oznacza to, że zamiar dojazdu z miejscowości oddalonych od drogi wojewódzkiej do innych miejscowości powoduje konieczność dostania się najpierw do drogi wojewódzkiej, a potem zjechania z niej w kierunku docelowej miejscowości. W większości wsie oddalone od drogi wojewódzkiej nie są ze sobą połączone układem komunikacyjnym niezależnym od drogi wojewódzkiej. Należy rozważyć więc budowę nowych lub remonty trudno przejezdnych dróg pomiędzy poszczególnymi miejscowościami gminnymi w celu usprawnienia ruchu lokalnego i przekierowania go poza drogę wojewódzką.

5.1.2. Komunikacja rowerowa

Dla podniesienia walorów turystycznych oraz usprawnienia komunikacji w skali lokalnej gminy wskazana jest rozbudowa systemu ścieżek rowerowych. W razie remontu lub budowy dróg należy rozważyć możliwość realizacji dróg rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych. Konieczne jest przeprowadzenie analiz ekonomicznych i badanie zapotrzebowania w tym zakresie, by wskazać optymalne kierunki rozwoju obsługi komunikacji rowerowej.

Przy wskazywaniu możliwości rozwoju ruchu rowerowego należy uwzględnić trasę szlaku rowerowo – edukacyjnego Natura 2000, który częściowo przebiega przez południowo – wschodnią część gminy, a który może stanowić punkt wyjściowy do projektowania układu ścieżek i tras rowerowych na terenie gminy Ceków - Kolonia.

5.2. Infrastruktura techniczna

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę oraz utylizacja ścieków

Sieć wodociągowa

Dostęp do sieci wodociągowej posiada 98,5 % ludności gminy. Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy można oprzeć o istniejący system zaopatrzenia w wodę z wykorzystaniem komunalnego wodociągu i istniejących ujęć wody. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów sieci i stacji wodociągowych, a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, także rozbudowy sieci dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy utrzymywać sieć wodociągową w należytym stanie technicznym oraz remontować stacje uzdatniania wód. Należy także zwrócić uwagę na pogarszający się stan wód podziemnych.

Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Odprowadzanie ścieków

Priorytetowym zadaniem, jakie musi podjąć gmina w celu ochrony środowiska, jest uporządkowanie systemu kanalizacji sanitarnej i jego sukcesywna rozbudowa. Na chwilę obecną dostęp do kanalizacji sanitarnej ma 49,4% ludności.

Przewiduje się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej. Zakłada się odprowadzenie ścieków do zorganizowanej kanalizacji sieciowej, w celu wyeliminowania dysproporcji pomiędzy dostępem do wodociągu i do kanalizacji. Urządzenia i obiekty sanitarne zlokalizowane na terenie gminy wymagają remontu oraz rozbudowy w celu zapewnienia prawidłowej obsługi oraz stworzenia rezerw dla potencjalnych terenów rozwojowych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Teren gminy Ceków – Kolonia ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez stację transformatorową 110 / 15kV zlokalizowaną w Cekowie. Nie występują techniczne utrudnienia w dostawie energii. Bieżące utrzymanie dobrego stanu technicznego urządzeń i linii energetycznych należy do zadań własnych operatorów sieci.

Dopuszcza się na terenie gminy Ceków – Kolonia budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110kV, średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę i korektę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się również przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci zostaną określone na zasadach i warunkach wskazanych w przepisach szczegółowych.

Przy projektowaniu zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznych należy uwzględnić konieczność zachowania pasów terenu ochronnego o szerokościach wynikających z przepisów szczegółowych, jednak nie mniejszych niż:

- dla sieci 110kV: 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii na każdą stronę,
- dla sieci 15kV: 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii na każdą stronę,
- dla sieci 0,4kV: 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii na każdą stronę,

Ustalenie pasa terenu ochronnego zapewni zachowanie właściwych warunków zagospodarowania i użytkowania terenu w szczególności w zakresie:

- dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
- bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, remontowych i konserwatorskich.

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

5.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Sieć dystrybucyjna

Zasilanie w gaz mieszkańców i podmiotów gospodarczych na terenie gminy odbywa się poprzez sieć gazową, której zarządcą jest Zakład Gazowniczy w Kaliszu. Sieć gazowa na terenie gminy jest słabo rozwinięta.

Sieć przesyłowa

Przez teren gminy przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Są to wskazane w CZĘŚCI I następujące gazociągi:

- gazociąg DN 500 relacji Odolanów – Adamów,
- gazociąg DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów,
- gazociąg DN 80 odboczka Lisków,

- gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn - Odolanów.

Po obydwu stronach w/w gazociągów należy uwzględnić obowiązek zachowania obszaru strefy kontrolowanej, tj. pasa terenu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie. W strefach kontrolowanych, w określonych przepisami szczególnymi odległościach nie należy:

- wznosić obiektów budowlanych i terenowych,
- urządzać stałych składów i magazynów,
- prowadzić nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu,
- podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
- prowadzić dróg utwardzonych, których krawędź byłaby zlokalizowana w odległości mniejszej niż 6m od osi gazociągu.

Szerokość strefy kontrolowanej dla poszczególnych gazociągów należy określić szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w oparciu o wiążące stanowisko zarządcy sieci.

Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

5.2.4. Transport paliw

Przez teren gminy Ceków – Kolonia przebiega rurociąg paliwowy Ø 200mm relacji Płock – Ostrów Wielkopolski. Jego przebieg został oznaczony na załącznikach graficznych. Przy projektowaniu zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie rurociągu należy uwzględnić konieczność zachowania pasów terenu ochronnego o szerokościach wynikających z przepisów szczegółowych.

5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Budynki mieszkalne oraz obiekty użyteczności publicznej i działalności gospodarczej na terenie gminy Ceków – Kolonia są ogrzewane z indywidualnych kotłowni, wyposażonych w kotły i piece na paliwo stałe (miat węglowy, węgiel, koks), paliwo płynne (olej opałowy), paliwo gazowe. Nie występuje zorganizowana, zbiorcza sieć grzewcza. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy, w szczególności zabudowy zagrodowej i siedliskowej, indywidualne ogrzewanie budynków jest uzasadnione ekonomicznie. Należy więc zakładać, że sposób ogrzewania pozostanie systemem indywidualnego zaopatrzenia w ciepło.

Należy dążyć do sukcesywnej wymiany indywidualnych źródeł energii cieplnej, które mają negatywny wpływ na stan środowiska, na źródła

charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi. Należy również dbać o sprawność urządzeń grzewczych i dążyć do zastępowania starych, zużytych kotłów i pieców przez urządzenia o wysokiej sprawności technicznej. Dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła, energię elektryczną.

5.2.6. Gospodarka odpadami

Uznaje się za aktualny dotychczasowy sposób gospodarki odpadami. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Odpady komunalne zbierane będą przez wyspecjalizowane firmy i kierowane do Zakładu Utylizacji i Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych "Orli Staw" położonego na terenie gminy w miejscowości Prażuchy Nowe. Na terenie gminy, w miejscowości Ceków – Kolonia, planuje się lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

5.2.7. Sieć teleradiowa

Przez teren gminy Ceków – Kolonia przebiega pas łączności teleradiowej relacji SLR Kalisz – Chełmce – SLR Dziadowice. Jego orientacyjny przebieg został oznaczony na załącznikach graficznych. Przy projektowaniu zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie pasa łączności należy uwzględnić konieczność zachowania możliwości jego niezakłóconego funkcjonowania.

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

Lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności dróg publicznych, ciągów pieszych, ogólnodostępnych publicznych terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb.

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

Studium uwzględnia, przedstawione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r.

i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego nr 155, poz. 2953 z dnia 5 sierpnia 2010 r., dla terenu gminy Ceków - Kolonia następujące propozycje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) z zakresu komunikacji:

- droga wojewódzka nr 470;

2) z zakresu infrastruktury technicznej:

- istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- istniejący główny punkt zasilania,
- budowa gazociągu Ø700 mm Gustorzyn – Odolanów (na terenie Wielkopolski – gminy Odolanów, Przygodzice, Ostrów Wielkopolski, Nowe Skalmierzyce, Kalisz, Żelazków, Ceków-Kolonia, Mycielin, Malanów, Turek, Brudzew, Kościelec, Koło, Osiek Mały, Babiak) – na terenie gminy Ceków – Kolonia inwestycja została zrealizowana w 2014 r.;

3) z zakresu ochrony przyrody i rozwoju turystyki:

- istniejące formy ochrony prawnej przyrody na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Śwędni koło Kalisza”,
- obszary w sieci Natura 2000 mające znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Śwędni” – PLH300034,
- międzynarodowe i krajowe drogi migracji zwierząt i roślin,
- krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,
- regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
- projektowane obiekty małej retencji,
- ochrona obszarów mokradłowych;

4) w zakresie gospodarki odpadami:

- Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w miejscowości Prażuchy Nowe;

5) z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie gminy,

Zgodnie z pkt. 47 obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego rozdział Uwarunkowania Realizacyjne Planu „*lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebiegi planowanych inwestycji liniowych mają charakter kierunkowy i stanowią ilustrację zasad rozwoju systemu. Plan województwa, prezentując rozmieszczenie inwestycji liniowych, wskazuje tylko orientacyjny ich przebieg, poprzez określenie punktów, które inwestycja ma połączyć lub miejsc przecięcia sieci. Ustalanie lokalizacji szczegółowej należy do zakresu działania samorządu lokalnego oraz innych organów na podstawie przepisów szczególnych*”.

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE
PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ani obszary przestrzeni publicznej, dla których należałoby wskazać obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**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**

Zagospodarowanie terenu dotychczas niezurbanizowanego powinno odbywać się w sposób planowy i zgodny z zasadami, które można ustalić kompleksowo tylko poprzez opracowanie planów miejscowych, co gwarantuje rozwój w oparciu o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie muszą uwzględniać kierunków wyznaczonych w studium. Z tego względu rozwój urbanistyczny realizowany na ich podstawie może mieć charakter przypadkowy i nieskoordynowany. Proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zapewnią:

- możliwość optymalnego wykorzystania terenów dotychczas niezagospodarowanych,
- stworzenie spójnego, optymalnego układu drogowego komunikującego tereny objęte zmianą studium z siecią dróg zlokalizowanych poza obszarami opracowania,
- ochronę środowiska, przyrody oraz zabytków i obiektów archeologicznych,
- zapobieganie przypadkowej i chaotycznej parcelacji gruntów.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy opracować dla terenów rozwojowych wyznaczonych na gruntach rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze oraz na gruntach leśnych.

Granice opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą stanowić:

- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- granice obszarów zurbanizowanych i zainwestowanych,
- granice administracyjne, granice ewidencyjne,

- granice obszarów planowanych i istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej i komunikacji, np.: linii elektroenergetycznych, rurociągów, dróg kołowych, itp.,
- granice naturalne, np.: kompleksów leśnych i zadrzewień, wód otwartych i płynących, rowów i odmiennej rzeźby terenu, itp.
- granice terenów przewidzianych do zagospodarowania w celu kompleksowego rozstrzygnięcia zagadnień funkcjonalno - przestrzennych.

Dla terenów oznaczonych na załącznikach graficznych zmiany studium numerami 1 i 2 zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Prażuchy Nowe oraz Morawin należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami oraz rozwoju usług ze względu na występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego na załącznikach graficznych zmiany studium numerem 3 zlokalizowanego w obrębie ewidencyjnym Kamień w celu kompleksowego rozwiązania układu urbanistycznego planowanego terenu zabudowy mieszkaniowej.

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Grunty rolne w gminie Ceków – Kolonia zajmują ok. 68% powierzchni. Świadczy to o rolniczym charakterze gminy. Należy dążyć do utrzymania mozaikowego charakteru w strukturze pól uprawnych, łąk, zadrzewień i zakrzewień. Zachowanie mozaikowości użytkowania stwarza warunki ostojowe dla jak największej liczby zwierząt i roślin.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie powinno polegać na:

- przeciwdziałaniu degradacji istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy i co za tym idzie – rozdrabnianiu gruntów rolnych;
- ochronie najbardziej wartościowych terenów rolnych, tj. obszarów z kompleksami gleb wysokich klas bonitacyjnych, poprzez prowadzenie gospodarki rolnej i hodowlanej zgodnie z Zasadami Dobrej Praktyki Rolniczej oraz ograniczanie przeznaczania tych gleb na cele nierolnicze;

- prowadzeniu upraw na wysokim poziomie kultury rolnej do czasu przekształcenia na cele nierolnicze gruntów rolnych przeznaczonych docelowo na funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne;
- ochronie ekosystemów łąkowych oraz zieleni śródpolnej;
- rozwijaniu przedsiębiorczości związanej z przetwórstwem produkcji rolnej oraz obsługą rolnictwa (w szczególności rozwój małych i średnich wytwórni oraz różnych form przechowywania);
- rozwijaniu agroturystyki i rolnictwa ekologicznego;
- dążenie do zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych;
- przeznaczaniu do zalesienia najsłabszych gruntów rolnych i nieużytków.

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Według danych Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych powierzchnia lasów ogółem w gminie Ceków – Kolonia stanowi 28,55% powierzchni gminy. Powierzchnia lasów stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych wynosi 1779,52 ha, a powierzchnia lasów stanowiących własność osób fizycznych wynosi 652,51 ha.

Za gospodarkę leśną w gminie Ceków – Kolonia odpowiada Nadleśnictwo Kalisz. Gatunkiem dominującym w lasach Nadleśnictwa Kalisz jest sosna. W składach gatunkowych drzewostanów Nadleśnictwa Kalisz zainwentaryzowano w sumie 24 gatunki drzew.

Gospodarkę leśną należy prowadzić na podstawie Planu Urządzenia Lasu sporządzonego dla Nadleśnictwa Kalisz sporządzonego na okres 01.01.2013 r. – 31.12.2022 r. Określa on cele i zasady prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej.

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno opierać się na zachowaniu istniejących lasów oraz ochronie ekosystemów leśnych stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody poprzez następujące działania:

- odnawianie powierzchni leśnej (preferowane odnowienia naturalne),
- pozyskiwanie drewna w granicach możliwości produkcyjnych lasu oraz w sposób umożliwiający systematyczne zwiększanie zapasu drewna pozostającego w lasach,
- ochronę walorów krajobrazowych lasów poprzez odchodzenie od prostych ścian zrębowych,
- stosowanie w lasach technik proekologicznych ochraniających roślinność i glebę.

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej to także uboczne użytkowanie lasu, czyli m.in. pozyskiwanie żywicy i karpiny przemysłowej oraz pozyskiwanie choinek.

Wszystkie tereny leśne gminy należy objąć ochroną stosując zabiegi hodowlane gwarantujące zachowanie i dostosowanie drzewostanów do warunków siedliska i presji zewnętrznych.

Gospodarka leśna musi być podporządkowana wymogom ochrony wynikającym z ustanowionych obszarów chronionych.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy Ceków – Kolonia, w ciągu biegu rzeki Swędrni, wyznaczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Zgodnie z przepisami art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy:

- a) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- b) lokalizowania nowych cmentarzy.

Jednakże jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od w/w zakazów określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określane są w decyzji właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.

Tereny oznaczone na załącznikach graficznych zmiany studium numerami 1, 2 i 3 zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych Prażuchy Nowe, Morawin i Kamień znajdują się:

- *poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c lit. a ustawy Prawo wodne, tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),*
- *poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c lit. b ustawy Prawo wodne, tj. poza obszarem, na którym*

*prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
($p=10\%$)*

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.

Właściwy organ administracji geologicznej nie zgłosił występowania obszarów osuwania się mas ziemnych. W związku z tym nie wyznacza się obszarów zagrożonych występowaniem procesów osuwiskowych.

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

Filarem ochronnym nazywamy tę część obszaru górniczego, w której prowadzenie robót górniczych może być dozwolone pod szczególnymi warunkami, zapewniającymi ochronę przed szkodami wywołanymi przez te roboty. Filar ochronny ustanawia się dla istniejących lub projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń na powierzchni i pod ziemią, które wymagają zachowania ze względów gospodarczych, naukowych i kulturalnych, a także ze względu na użyteczność publiczną lub obronność państwa.

Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie są prowadzone roboty górnicze, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wielkości odkształceń. W związku z tym, dla złóż kopalin zlokalizowanych w granicach opracowania niniejszego studium nie wyznacza się filaru ochronnego.

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 TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

Na obszarze gminy Ceków - Kolonia nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne. W związku z powyższym, nie obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W gminie Ceków-Kolonia **obszarem zdegradowanym**, który cechuje się nagromadzeniem negatywnych zjawisk społecznych są **sołectwa: Ceków-Kolonia, Kamień, Morawin i Przespolew Pański**.

Obszary zdegradowane zostały wyznaczone w „Programie rewitalizacji dla gminy Ceków – Kolonia na lata 2017 – 2023” na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej w pięciu sferach. Za obszar zdegradowany uznano te sołectwa, które w sferze społecznej odznaczają się największą ilością negatywnych zjawisk (powyżej lub poniżej średniej w zależności od wskaźnika) i co najmniej jednym wskaźnikiem

gorszym od średniej w pozostałych sferach (gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej).

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie występują tereny zamknięte. Nie występują również strefy ochronne terenów zamkniętych.

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenie gminy Ceków – Kolonia nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych, o których mowa w art. 2 pkt 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 j.t. ze zm.) o znaczeniu lokalnym.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Do opracowania zmiany studium przystąpiono w związku z uchwałą nr XVIII/84/2015 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 16 grudnia 2015 r. Dotychczas obowiązujące studium zostało uchwalone przez Radę Gminy Ceków – Kolonia uchwałą nr XIII/82/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. Zgodnie z „*Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ceków-Kolonia*”, która stanowiła załącznik do uchwały nr XVIII/83/2015 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia sporządzone na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. nie spełniało wymogów wynikających z aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności przepisów art. 10, który w ust. 1 i 2 określa zakres uwarunkowań i kierunków koniecznych do uwzględnienia w studium.

W związku z powyższym postanowiono przystąpić do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków – Kolonia.

Polityka przestrzenna określona w niniejszym Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zbiorów wytycznych na potrzeby przygotowywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego. W celu usystematyzowania zamierzeń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne gminy Ceków – Kolonia:

- strefa o wiodącej funkcji rolniczej,
- strefa przenikania funkcji rolniczej oraz gospodarki leśnej,
- strefa występowania intensywnych procesów urbanizacyjnych.

Ustalenia przyjęte w studium zostały poprzedzone rozpoznaniem i analizą uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno – gospodarczych. Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazano konieczność ochrony następujących elementów:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”,
- obszaru Natura 2000 „Dolina Swędrni” (PLH 300034),
- pomnika przyrody – dęb szypułkowy na terenie działki o nr ewid. 65/3 we wsi Nowe Prażuchy,
- obiektów i terenów znajdujących się w rejestrze zabytków,
- obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków wojewódzkiej i gminnej,

Wskazano również na konieczność uwzględnienia występowania terenów leśnych oraz gruntów rolnych klas bonitacyjnych II i III, które to tereny podlegają

ochronie prawnej i których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne może zostać przeprowadzone jedynie w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapewniono ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 j.t. ze zm.) w studium uwzględniono również uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając między innymi bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przepisy ustawy wskazują konieczność oszacowania możliwości lokalizowania na analizowanych obszarach nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje zabudowy.

Na potrzeby niniejszego studium opracowano „*Analizę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ceków - Kolonia*”. Dokonano bilansu terenu, wskazując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną, które stanowią podstawę do oszacowania potencjalnych możliwości rozwojowych gminy. Analizie poddano również możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Powyższe analizy wskazały na duży potencjał rozwojowy gminy Ceków - Kolonia. Gmina dysponuje środkami finansowymi, które umożliwiają sukcesywne finansowanie zadań infrastrukturalnych i społecznych. Zarówno w budżecie na rok 2017, w Wieloletniej prognozie finansowej oraz w programach branżowych opracowanych przez przedsiębiorstwa gminne zajmujące się obsługą mieszkańców przewidziano środki na inwestycje w tym zakresie, a także zaplanowano sposób ich przeprowadzania.

Analizie poddano chłonność terenów w ramach jednostek osadniczych gminy, a także obszarów przeznaczonych w planach miejscowych.

W powyższej „*Analizie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ceków - Kolonia*” oszacowano następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

- mieszkaniową jedno i wielorodzinną: **48 290,97 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny: **675 500,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Dla terenów położonych w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych w podziale na funkcje zabudowy, obliczono następującą chłonność terenów dla nowej zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej: około **26 827,80 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,

- dla zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: około **24 500,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Szacunkowa chłonność terenów wyznaczona na podstawie powierzchni terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowej zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna: około **1 272,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny - tereny zostały w całości zagospodarowane i przeznaczone pod wskazane w planach funkcje, dlatego przyjęto, że nie występuje w ich granicach możliwość realizowania nowej zabudowy i nie prowadzono obliczeń chłonności terenu.

Łączna szacunkowa maksymalna chłonność terenów (suma szacunkowej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz szacunkowej chłonności terenów wyznaczonej w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) dla nowej zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna: około **28 099,80 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny: około **24 500,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Maksymalne w skali gminy Ceków-Kolonia zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej: około **48 290,97 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: około **700 000,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Uwzględniając różnicę pomiędzy maksymalnym w skali gminy Ceków-Kolonia zapotrzebowaniem na nowe tereny zabudowy, a maksymalną chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych obszarów rozwoju zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Istnieje potencjalna możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej o **20 191,17 m²** powierzchni użytkowej zabudowy, oraz potencjalna możliwość rozwoju zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o **675 500,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Jak wynika z powyższych zestawień w „Analizie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ceków - Kolonia” wykazano zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe oraz tereny zabudowy usługowej oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Łączna szacunkowa maksymalna chłonność terenów wskazanych w niniejszym studium (dla terenów zlokalizowanych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz poza terenami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) dla nowej zabudowy, wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej: około **18 286,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: około **619 071,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Wartości te mieszczą się w wykazanym w bilansie zapotrzebowaniu na nową zabudowę.

Przy opracowaniu niniejszego studium rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz uwzględniono rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących i wyznaczonych w studium struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem nowych uwarunkowań rozwoju gminy oraz z uwzględnieniem zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów.

Na rysunku Studium - załącznik nr 3 wskazano tereny rozwojowe gminy Ceków - Kolonia:

- 1) RM – tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,
- 2) MU – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 3) U – tereny rozwoju usług,
- 4) Uk – tereny rozwoju usług sakralnych,
- 5) Up – tereny rozwoju usług publicznych,
- 6) P/U – tereny rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów, magazynów i usług,
- 7) RU – tereny rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej,
- 8) IT – tereny obsługi technicznej gminy,
- 9) ITo – tereny obsługi technicznej gminy w zakresie gospodarki odpadami,
- 10) US – tereny rozwoju usług sportu i rekreacji,
- 11) ZP – tereny rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),
- 12) ZC – tereny cmentarzy,
- 13) ZL – tereny dolesień,
- 14) ZL – tereny lasów,
- 15) W – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 16) R – tereny upraw rolnych,
- 17) Ł – tereny łąk i pastwisk.

Dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz

przeznaczenia terenów, ustalono wskaźniki i parametry, które należy uwzględniać na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

▪ **minimalne wielkości działek:**

a) na terenach rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej należy przyjmować minimalne wielkości działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na segment,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
- dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy usługowej – 1000 m²,

b) na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami należy przyjmować minimalne wielkości działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na segment,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
- dla zabudowy usługowej – 1000 m²,

c) dla terenów rozwoju usług - 1000 m²,

d) dla terenów rozwoju usług publicznych - do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,

e) dla terenów rozwoju usług sakralnych - do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,

f) dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług - do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,

g) dla terenów rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej - do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów,

h) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji - do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

▪ **wskaźniki dla powierzchni zabudowy:**

a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy zagrodowej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej – 40%,
 - dla zabudowy usługowej – 40 %,
- c) dla terenów rozwoju usług – maks. 50 %,
- d) dla terenów rozwoju usług publicznych – maks. 50 %,
- e) dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług – maks. 60 %,
- f) dla terenów rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej – maks. 60 %,
- g) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji – maks. 50 %,
- h) dla terenów istniejących cmentarzy – maks. 10 %.

▪ **wskaźniki dla powierzchni biologicznie czynnej:**

- a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 30 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 %,
 - dla zabudowy zagrodowej – 25 %,
 - dla zabudowy usługowej – 25 %,
- b) dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25%,
 - dla zabudowy usługowej – 25 %,
- c) dla terenów rozwoju usług – min. 10 %,
- d) dla terenów rozwoju usług publicznych – min. 20 %,
- e) dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług – 10 %,
- f) dla terenów rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej – 10 %,
- g) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji – 30 %,
- h) dla terenów zieleni urządzonej – 60 %.

▪ **maksymalna wysokość budynków:**

- a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej wysokość zabudowy nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w

- tym poddasze użytkowe); dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych,
- b) dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – wysokość zabudowy nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); parametry wysokości traktować należy jako zalecenia, dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych,
 - c) dla terenów rozwoju usług wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - d) dla terenów rozwoju usług publicznych maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - e) dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - f) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,
 - g) dla terenów cmentarzy maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m, dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość.

Ponadto przewidziano warunki obsługi komunikacyjnej oraz prowadzenia nowej infrastruktury technicznej. Wskazano kierunki oraz zasady ochrony środowiska, w tym zasady ochrony gleb, powietrza atmosferycznego, wód, bioróżnorodności i krajobrazu. Wyznaczono korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym (dolina rzeki Swędni) oraz lokalnym (dolina rzeki Żabianki) oraz tereny do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego. Proponuje się objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego znajdujące się w okolicach miejscowości Przespolew Pański tereny podmokłe, bagniste łąki, mokradła i zbiorowiska roślinności o charakterze łąkowym stanowiące miejsce rozrodu i bytowania fauny związanej z siedliskiem. Wyznaczenie użytku ekologicznego ma na celu zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i ochronę przed antropopresją.

W studium wskazano również obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym proponowane obszary obserwacji archeologicznej oraz proponowane strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych zespołów dworsko-parkowych w miejscowości Kamień i Morawin, dla zabytkowego zespołu zabudowy zboru ewangelickiego w miejscowości Prażuchy Stare oraz dla kościoła p.w. św. Katarzyny wraz z otoczeniem w miejscowości Przespolew Kościelny.

Procedura sporządzania studium prowadzona była zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności: zebrano wnioski do sporządzenia studium, przeprowadzono opiniowanie i uzgodnienia oraz dwukrotnie wyłożono projekt studium do publicznego wglądu, w trakcie których przeprowadzono publiczne dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami.

Zarówno na etapie redagowania studium, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy istniejącymi uwarunkowaniami związanymi z ochroną przyrody i środowiska, ochroną zabytków oraz interesem publicznym i postulatami zainteresowanych.

Przyjęte rozwiązania zapewniają wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami społecznymi oraz gwarantują ochronę poszczególnym elementom środowiska przyrodniczego, kulturowego i pobliskim terenom mieszkalnym.

W związku z powyższym przyjęte rozwiązania należy uznać za optymalne.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CEKÓW-KOLONIA NR 1 – NR 3 DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBIE PRAŻUCHY NOWE, MORAWIN ORAZ KAMIEŃ

Do opracowania zmiany studium dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe, Morawin oraz Kamień przystąpiono w związku z uchwałą nr XXX/176/2020 Rady Gminy Ceków – Kolonia z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie Kamień i Prażuchy Nowe oraz uchwałą nr XXXVI/215/2021 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia dla działek nr ewid. 316/3, 316/4, 316/5 w obrębie Morawin. Dotychczas obowiązujące studium zostało uchwalone przez Radę Gminy Ceków – Kolonia uchwałą nr LVII/287/2018 z dnia 28 marca 2018 r..

Koniczność realizacji zadań nałożonych na Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina” przez zmieniające się w UE i Polsce przepisy, dotyczące gospodarowania odpadami komunalnymi stałymi oraz rosnące wymagania i obostrzenia z nich wynikające, nakładają nowe obowiązki techniczne w zakresie realizacji kolejnych instalacji i zwiększenia miejsc magazynowania na terenie Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”. Konsekwencją powyższego była konieczność rozwoju terenów obsługi technicznej w zakresie gospodarki odpadami. Inwestycje te wymagają powiększenia obecnego terenu przeznaczonego pod Zakład.

Dodatkowo dla obszarów zlokalizowanych w południowej części miejscowości Kamień, powstało zapotrzebowanie na rozwój terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem innych funkcji.

W związku potrzebami rozwoju terenów usługowych zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 470 zapewniającej dogodny dostęp komunikacyjny, dla działek nr ewid. 316/3, 316/4, 316/5 w obrębie Morawin wniesiono wniosek o wyznaczenie na tych terenach nowego kierunku rozwoju.

W związku z powyższym postanowiono przystąpić do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe, Morawin oraz Kamień.

Polityka przestrzenna określona w niniejszym Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zbiorów wytycznych na potrzeby przygotowywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.

Ustalenia przyjęte w zmianie Studium zostały poprzedzone rozpoznaniem i analizą uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno – gospodarczych. Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazano konieczność ochrony następujących elementów:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza”,
- terenów stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków,

Wskazano również na konieczność uwzględnienia występowania terenów leśnych oraz gruntów rolnych klas bonitacyjnych II i III, które to tereny podlegają ochronie prawnej i których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne może zostać przeprowadzone jedynie w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapewniono ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływanie inwestycji na komponenty środowiska ustalono konieczność zachowania istniejącego drzewostanu w możliwie maksymalnym zakresie, w szczególności na terenie zieleni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w studium uwzględniono również uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając między innymi bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przepisy ustawy wskazują konieczność oszacowania możliwości lokalizowania na analizowanych obszarach nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje zabudowy.

Jak wynika z „Analizy uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ceków - Kolonia” istnieje zapotrzebowanie na dodatkowe tereny mieszkaniowe oraz tereny zabudowy usługowej oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Szacunkowa chłonność terenów objętych zmianą Studium, przy

uwzględnieniu odpowiedniego dla funkcji wskaźnika zabudowy i średniej ilości kondygnacji charakterystycznych dla poszczególnych funkcji, wynosi odpowiednio:

- dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – 16 457,94 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami – którą na potrzeby opracowanego wcześniej bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano do kategorii zabudowy produkcyjnej – 43 785,55 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów rozwoju usług – 3 952,36 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Tab. 1. Bilans terenów wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy w gminie Ceków-Kolonia

	<i>Powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej [m²]</i>	<i>Powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów [m²]</i>
<i>Bilans terenów pod zabudowę sporządzony na potrzeby dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia uchwalonego uchwałą nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r.</i>	- 20 191,17	- 675 500,00
<i>Bilans terenów pod zabudowę sporządzony na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków - Kolonia nr 1-nr 3 dla wybranych terenów w obrębie Prażuchy Nowe, Morawin oraz Kamień</i>	+16 457,94	+47 737,91
	-3 733,23	-627 762,09

„—” oznacza niedobór zabudowy,

„+” oznacza nadwyżkę zabudowy

Jak wynika z powyższego zestawienia, zmiany Studium wynikające z bieżącego zapotrzebowania w Gminie Ceków-Kolonia na nowe tereny przewidziane pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej, a także infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami, zawierają się w wartościach wskazanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonym na potrzeby dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia uchwalonego uchwałą nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków - Kolonia z dnia 28 marca 2018 r. Zmiany kierunków zabudowy uzupełniają niedobory w zakresie zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej w gminie Ceków-Kolonia.

Przy opracowaniu niniejszej zmiany Studium rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz uwzględniono rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium. Przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących i wyznaczonych w Studium struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem nowych uwarunkowań rozwoju gminy oraz z uwzględnieniem zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów.

Na rysunku zmiany Studium - załącznik nr 3 wskazano tereny rozwojowe gminy Ceków – Kolonia podlegające zmianie:

- 1) RM – tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,
- 2) U – tereny rozwoju usług,
- 3) ITo – tereny obsługi technicznej gminy w zakresie gospodarki odpadami,

Dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów aktualne są wskaźniki i parametry ustalone w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia, które należy uwzględnić na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

▪ **minimalne wielkości działek:**

- a) na terenach rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej należy przyjmować minimalne wielkości działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,
- b) dla terenów rozwoju usług - 1000m²,

▪ **wskaźniki dla powierzchni zabudowy:**

- a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy zagrodowej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów rozwoju usług – maks. 50 %,

c) dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami – maks. 80%.

▪ **wskaźniki dla powierzchni biologicznie czynnej:**

a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej –30 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej –30 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –25 %,
- dla zabudowy zagrodowej – 25 %,
- dla zabudowy usługowej –25 %,

b) dla terenów rozwoju usług – min. 10 %,

c) dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami – maks. 10%.

▪ **maksymalna wysokość budynków:**

a) dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej wysokość zabudowy nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych,

b) dla terenów rozwoju usług wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość,

c) dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 35 m

Ponadto przewidziano warunki obsługi komunikacyjnej oraz prowadzenia nowej infrastruktury technicznej. Wskazano kierunki oraz zasady ochrony środowiska, w tym zasady ochrony gleb, powietrza atmosferycznego, wód, bioróżnorodności i krajobrazu.

W Studium wskazano również obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Tereny objęte zmianą Studium zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych Prażuchy Nowe, Morawin i Kamień znajdują się:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c lit. a ustawy Prawo wodne, tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c lit. b ustawy Prawo wodne, tj. poza obszarem, na którym

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%)

Dla terenów oznaczonych na załącznikach graficznych zmiany Studium numerami 1 i 2 zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Prażuchy Nowe oraz Morawin należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych ze względu na występowanie gruntów rolnych oraz gruntów leśnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego na załącznikach graficznych zmiany studium numerem 3 zlokalizowanego w obrębie ewidencyjnym Kamień w celu kompleksowego rozwiązania układu urbanistycznego planowanego terenu zabudowy mieszkaniowej.

Procedura sporządzania studium prowadzona była zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności: zebrano wnioski do sporządzenia zmiany Studium, przeprowadzono opiniowanie i uzgodnienia oraz wyłożono projekt zmiany Studium do publicznego wglądu, w trakcie którego przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi rozwiązaniami.

Zarówno na etapie redagowania Studium, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy istniejącymi uwarunkowaniami związanymi z ochroną przyrody i środowiska, ochroną zabytków oraz interesem publicznym i postulatami zainteresowanych.

Przyjęte rozwiązania zapewniają wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami społecznymi oraz gwarantują ochronę poszczególnym elementom środowiska przyrodniczego, kulturowego i pobliskim terenom mieszkalnym.

W związku z powyższym przyjęte rozwiązania należy uznać za optymalne