

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIV/74/11
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 25 października 2011 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ –
działki nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6**

Projektant zmiany Studium
mgr Adam Derc
nr upr. urb. 1592
ZOIU nr 169

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ – działki nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6

XI.1. WPROWADZENIE

Uchwalone w listopadzie 2001 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz powstało zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium określona była ogólnie. Nie ogłoszono rozporządzenia, które szczegółowo definiowałoby zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego oraz władz gminy.

Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy Kaźmierz, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniej migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane) - są czynnikami, które, zdaniem władz gminy Kaźmierz, powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium stosownych zmian. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XLV/244/09 z dnia 18 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Byty – działki nr ewid. 210/3, 2105 i 210/6.

Przygotowana zmiana Studium zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

UWARUNKOWANIA

XI.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Zmiana obejmuje teren o powierzchni około 11,7 ha, położony w południowej części wsi Bytyń, w południowo – zachodniej części gminy Kaźmierz, oddalony o około 12 km od wsi gminnej Kaźmierz. Od zachodu, południa i wschodu jego granice przylegają do zwartego kompleksu leśnego, od północy natomiast granice przecinają tereny aktualnie użytkowane rolniczo. Jest to teren w części użytkowany rolniczo oraz w części zagospodarowany pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne. Takie też było jego dotychczasowe przeznaczenie w Studium. Omawiany teren posiada niepełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej - znajdują się tam sieć elektroenergetyczna, wodociągowa.

XI.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany w większości rolniczo. Zabudowa występuje wyłącznie na działce 210/3. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewni maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

XI.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

XI.4.1. Stan środowiska przyrodniczego

Przeważający obszar gminy, w tym i teren objęty zmianą Studium, leży na wysoczyźnie morenowej niskofalistej pagórkowatej, powstałej w fazie leszczyńskiej i poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Sam teren charakteryzuje się umiarkowanymi różnicami wysokości terenu z deniwelacjami sięgającymi 6 m (93,0 m n.p.m. – 98,9 m n. p. m.). Na działce nr ewid. 210/6 występuje charakterystyczne dla tego typu wysoczyzny bezodpływowe zagłębienie, często wypełnione wodą. Powierzchnię terenu budują twory polodowcowe - są to piaski i gliny zwałowe, na których wytworzyły się gleby pseudobielicowe IV klasy bonitacyjnej.

Wody podziemne - teren leży na terenie głównego zbiornikami wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP 145 Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki. Rejon ten ma cienką (8 - 22 m) warstwę izolacyjną gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują istotne zasoby przyrodnicze. Dominującą formację roślinną stanowi roślinność pól oraz niewielkie skupiska drzew. Istniejące drogi obsadzone są po obu stronach pojedynczymi drzewami. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny cenne przyrodniczo objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Przedmiotowy obszar działek nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie trzech terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

A. Proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy Bytyńskie” PLH300051

Zgodnie z zapisami Standardowego Formularza Danych Obszaru 2000 pkt 4.2 „Wartość przyrodnicza i znaczenie”, obejmuje on dwa kompleksy drzewostanów liściastych. Teren równiny o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym. Pomiędzy kompleksami (poza wyznaczonym obszarem) znajduje się dolinka jednego z dopływów tworzących Mogilinicę. Główne typy siedlisk to:

- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*),
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*),
- łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*),
- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*).

Kompleks leśny należy do najlepiej zachowanych w Wielkopolsce grądów. Cechuje się zarówno bogactwem gatunków drzewiastych (m.in. liczne stanowiska jarzębu brekini), jak i różnorodnością gatunków runa. Najbardziej interesującym gatunkiem jest obuwik, którego stanowisko jest jednym z nielicznych poza południową i południowo-wschodnią Polską. Oprócz niego w runie bardzo pospolicie występują inne gatunki chronione (lilia złotogłów, kruszczyk szerokolistny, listera jajowata, wawrzynek wilczełyko), a także inne rzadsze nie chronione, ale na terenie obiektu występujące na licznych i bogatych stanowiskach (tj. *Galium sylvaticum*, *Phyteuma spicata*, *Actaea*

spicata i in.). Niewielkie zabagnienia obecne na całym obszarze stanowią istotną ostoję dla wielu gatunków płazów w tym również traszki grzebieniastej oraz ważki zalotki większej. Gatunki wymienione w p. 3.3. „Inne ważne gatunki zwierząt i roślin” z motywacją do umieszczenia gatunków wykorzystując w kategoriach inne powody (D), to gatunki prawnie chronione w Polsce. Jeszcze kilkanaście lat temu niektóre zbiorniki zasiedlała strzebla błotna. Na skutek obniżenia poziomu wód większość zbiorników wyschła, a w nielicznych pozostałych oczkach nie odnaleziono jej mimo poszukiwań. Gospodarka nie uwzględniająca przyrodniczych wymogów ekosystemów leśnych (wprowadzanie sosny na siedliska leśne) oraz obniżanie poziomu wód gruntowych stanowią największe zagrożenie dla walorów tego obszaru. Pewne znaczenie może mieć także świadome lub przypadkowe niszczenie okazów obuwika. Zniekształcenie ekosystemu następuje również poprzez wprowadzanie gatunków obcych geograficznie (modrzew, buk).

B. rezerwat Brzęki przy Starej Gajówce

Rezerwat leśny utworzono w 1959 roku obejmuje obszar 6,71 ha. Ochroną objęto obszar lasu liściastego z okazami jarząbu brekinii (*Sorbus torminalis*), inaczej nazywanego brzękiem lub bereką. Brekinia w rezerwacie występuje w zespole dębowo-grabowego *Quercus-Carpinetum* w typie siedliskowym lasu świeżego.

C. rezerwat Bytyńskie Brzęki

Rezerwat florystyczny utworzono w 1959 roku, obejmuje obszar 15,15 ha. Ochronie podlega, podobnie jak w rezerwacie Brzęki przy Starej Gajówce, las grądowy wraz z okazami jarząbu brekinii (*Sorbus torminalis*), inaczej nazywanego brzękiem lub bereką. Brekinia występuje w zespole lasu dębowo-grabowego *Quercus-Carpinetum*. Dla rezerwatu ustanowiono plan ochrony na mocy Zarządzenia Nr 18/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. WW Nr 23, poz. 682).

XI.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zdecydowaną większość omawianego terenu zajmują gleby klasy bonitacyjnej IV. Są to jednak gleby o mniejszej przydatności rolniczej z uwagi na okresowe niedobory wilgoci. Wśród upraw prowadzonych we wsi Bytyń dominują zboża.

XI.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują, za wyjątkiem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków.

XI.6. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, z uwagi na fakt, że obszar jest niezamieszkały. W punkcie tym należy zaznaczyć, iż brak na przedmiotowym terenie rozwiniętej sieci drogowej.

XI.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Na terenie gminy w ostatnich latach zaznacza się tendencja do osiedlania się osób dotychczas z gminą niezwiązanych. Jest to w dużej mierze związane z obecnym i planowanym rozwojem gospodarczym gminy. Odpowiednia podaż terenów budowlanych będzie argumentem skłaniającym do zamieszkania i podjęcia pracy na terenie gminy.

XI.8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Pod względem własnościowym obszar jest w posiadaniu osób prywatnych. Grunty pod względem prawnym tworzą zwarty i jednolity kompleksy.

XI.9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

XI.10. INNE UWARUNKOWANIA

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające:

- z naturalnych zagrożeń geologicznych oraz zjawisk powodziowych,

- z udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

XI.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty zmianą Studium położony jest stykowo do drogi lokalnej gruntowej. W pobliżu terenu objętego zmianą Studium (1,7 km) przebiega droga krajowa Nr 92 (Pniewy - Poznań), umożliwiająca dojazd do ośrodka gminnego - wsi Kaźmierz oraz do Poznania.

Teren użytkowany dotychczas w zdecydowanej większości rolniczo jest wyposażony w niepełną sieć infrastruktury technicznej (brak sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej).

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium nie przebiega żadna specjalistyczna sieć infrastruktury (rurociąg naftowy, kabel światłowodowy), która mogłaby warunkować sposób zagospodarowania terenu.

XI.12. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. nie przewiduje na opracowywanym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie konkretnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

XI.13. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Mapa UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10 000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, nie wymaga zmian - zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

KIERUNKI

XI.14. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU

Podstawową zmianą jest przeznaczenie dotychczasowych terenów rolnych oraz wskazanych jako mieszkaniowe na funkcje mieszkaniowe ekstensywne. Projektowana zabudowa nie wprowadza radykalnych zmian w strukturze przestrzennej całej gminy. Pojawienie się nowej zabudowy i towarzyszącej jej ludności oraz pojazdów mechanicznych spowoduje nieznaczny wzrost zagospodarowania terenu w sąsiedztwie istniejącej jednostki osadniczej.

Przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6 jest generalnie zgodny z przesłankami kształtującymi układ funkcjonalno - przestrzenny gminy, zawartymi w rozdziale IV.2.1. pkt. 3 Studium, a mianowicie: „przedstawia dążenie do przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną”.

Zmiana Studium wyznacza wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wzdłuż terenów bezpośredniego styku z terenami lasów konieczne jest zachowanie buforowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 15 m, wolnego od zabudowy i zagospodarowania infrastrukturą techniczną. Warstwę ochronną tuż przy granicy lasu może tworzyć tzw. oszyjek, czyli strefa ekotonowa zbudowana z krzewów typowych dla grądów, spełniającego bardzo ważną rolę filtra zapobiegając między innymi wnikaniu diaspor (np. nasion) obcych gatunków.

Bezwzględnie ustala się zakaz sadzenia modrzewia i buka na terenie objętym zmianą Studium z uwagi na ochronę obszaru Natura 2000.

Zgodnie z planem ochrony dla rezerwatu Bytyńskie Brzęki (Zarządzenie Nr 18/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r., Dz. Urz. WW Nr 23, poz. 682) nie można zmieniać użytkowania w odległości 100 m od granicy rezerwatu. W strefie 100 m od rezerwatu Brzęki przy Starej Gajówce należy pozostawić aktualny sposób użytkowania terenu, przy zachowaniu możliwości realizacji ogrodów przydomowych, z roślinnością zapobiegającą wnikaniu obcych gatunków do lasu.

XI.15. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

XI.16. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Głównym założeniem dotyczącym zagospodarowania i użytkowania terenów objętych zmianą jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowej:

- lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działkach o minimalnej powierzchni 3000 m²,
- maksymalna liczba działek zabudowy mieszkaniowej – 10,
- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimalnie 60% powierzchni nowo wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

XI.17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

17.1. Zasady ochrony zasobów środowiska

Dla ochrony wód podziemnych Doliny Kopalnej Szamotuły – Duszniki, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP 145) objętej wysoką ochroną (OWO), należy podjąć działania polegające na:

- sukcesywnym uzbrajaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (wprowadzanie kanalizacji sanitarnej przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),
- wykorzystaniu istniejącego zagłębienia terenu dla realizacji stawu,
- bezwzględnym zakazie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu.

Dla ochrony powietrza w celu utrzymania najwyższej jego jakości wskazane jest stosowanie w zabudowie proekologicznych, nisko emisyjnych źródeł ogrzewania.

Dla terenów podlegających ochronie akustycznej ustala się obowiązek zachowania określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Nadmiar mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych należy wykorzystać w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lokalizacja obiektów nie może naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych.

XI.17.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni

Głównym założeniem w zakresie kształtowania i ochrony zieleni, które należy zrealizować na terenie objętym zmianą Studium jest zachowanie ciągłości pasów zieleni wzdłuż granic terenu stycznych do lasu i powiązanie ich z terenami otaczającymi. Od strony terenów leśnych należy wprowadzić pas wolny od zabudowy, również ogrodzenia działek budowlanych nie powinny przylegać do ściany lasu.

Bezwzględnie ustala się zakaz sadzenia modrzewia i buka na terenie objętym zmianą Studium z uwagi na ochronę obszaru Natura 2000.

Na terenach przewidzianych pod zabudowę istotne jest ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, obsadzonych zielenią.

XI.18. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

XI.18.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę gminną.

Sieć ulic obsługujących tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową zostanie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako drogi wewnętrzne.

XI.18.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Za najważniejszy kierunek działań uznaje się wyposażenie obszaru objętego zmianą w pełną sieć infrastruktury technicznej - wodociagową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacji sanitarnej - w powiązaniu z układem dla całej gminy. Ważnym zadaniem, z uwagi na ochronę wód podziemnych, jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Do czasu realizacji magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej przyjmuje się możliwość odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych z poszczególnych budynków mieszkalnych do zbiorczych szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd ścieki te będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne. Dopuszcza się również lokalizowanie na poszczególnych działkach indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Kanalizacja deszczowa - przewiduje się jej budowę, szczególnie w ulicach osiedlowych. Wyloty kanalizacji deszczowej winny być wyposażone w osadniki i separatory, celem podczyszczenia wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach mieszkaniowych powinno odbywać się na terenie działki.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych takich jak energia elektryczna, gaz ziemny lub innych ekologicznych nośników energii - co przyczyni się do znacznego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Wskazane jest także podjęcie działań do zastępowania energii pierwotnej energią odpadową lub odnawialną.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV, dla których lokalizacje powinny być wyznaczone w planie miejscowym.

Telefonizacja i zapewnienie innych usług telekomunikacyjnych powinno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi. Na przedmiotowym terenie nie wskazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Zakłada się możliwość ustawiania anten telefonii komórkowej na dachach odpowiednio wysokich budynków, co powinno zostać szczegółowo określone w planie miejscowym.

XI.18.3. Gospodarka odpadami

Odpady powstające na terenie objętym zmianą studium będą zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, którego zapisy muszą być zgodne z zapisami planu wojewódzkiego.

Odpady komunalne z terenu gminy będą zagospodarowywane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 - 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/160/04 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 września 2004 r., jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

XI.19. INNE USTALENIA

Obszar wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z trzech powodów:

- obszar objęty zmianą Studium położony jest w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo, których wrażliwość na antropopresję jest szczególnie wysoka. Miejscowy plan musi zawierać ustalenia i rozwiązania techniczne, chroniące środowisko przyrodnicze przed negatywnym wpływem człowieka,
- zamiar sporządzenia planu wynika z polityki przestrzennej gminy,
- obszar wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym zgodnie z nowymi funkcjami, przewidzianymi w zmianie Studium. Obszar nie wymaga działań rehabilitacyjnych i rekultywacyjnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:

- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznych,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.