

**UCHWAŁA NR VI/ 31 /2011  
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

z dnia 21 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Książ Wlkp.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Książu Wlkp. uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp. przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Książu Wlkp. Nr XXII /107/2001 z dnia 29 czerwca 2001 roku w sprawie zatwierdzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książ Wlkp.

2. Zmiana Studium dotyczy fragmentu obszaru gminy i obejmuje część terenu miejscowości Zawory.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst Studium zawierający dokonaną zmianę, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rysunek Studium w skali 1:10000 zawierający dokonaną zmianę, stanowiący załącznik nr 2.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany studium, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

§ 3. Uchwałą wchodzi w życie z dniem podjęcia.

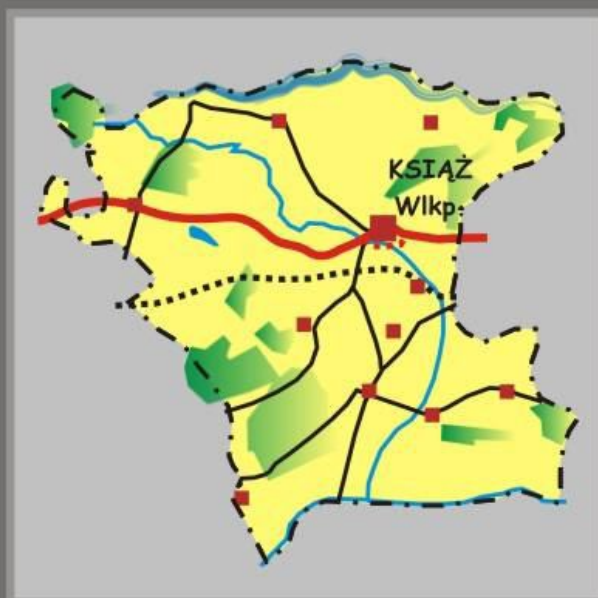
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Książu Wlkp.  
/-/ Paweł Walkowiak

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr VI/31 /2011  
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 21 lutego 2011 r.

# Gmina Książ Wlkp.



ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KSIĄŻ WŁKP.  
W MIEJSCOWOŚCI ZAWORY



2011 r.

**ZMIANA STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KSIĄŻ WLKP.**

**DLA CZĘŚCI TERENU W MIEJSCOWOŚCI ZAWORY  
(tekst zmiany studium)**

**Książ Wlkp. 2011 r.**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĄŻ WLKP.**

*(na podstawie uchwały Nr XXXI/215/2009 Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 27 kwietnia 2009 roku)*

**ZAKRES OBSZAROWY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM**

Położenie

**obręb ewidencyjny miejscowości Zawory**

Granica obszaru zmiany Studium

- teren obejmujący działki o nr ewid.: 484 w Zaworach

**CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM**

- weryfikacja ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenu
- zdefiniowanie kierunkowej funkcji terenu,
- weryfikacja ustaleń dotyczących uwarunkowań dla zagospodarowania terenu poprzez analizę uwarunkowań przyrodniczych,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy,

**PRZEDMIOT ZMIANY STUDIUM**

- zmiana dotychczasowego kierunku przeznaczenia z terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na tereny o kierunkowej funkcji zabudowy techniczno-produkcyjnej,

**USTALENIA ZMIANY STUDIUM**

**1. Uwarunkowania:**

W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), dokonując zmianę studium uwzględniono następujące uwarunkowania:

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to rolnicza przestrzeń produkcyjna,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony zachodnio-północnej graniczącym z rowem, od strony południowej poprzez drogę gminną sąsiaduje z terenami działalności gospodarczej jaką jest Ferma trzody chlewnej Zawory,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- pod względem morfologicznym (wg Krygowskiego) jest to terasa wydmowa – środkowa zbudowana z piasków luźnych i piasków słabo gliniastych pylastych,
- brak wód powierzchniowych,
- na terenie tym występują gleby IV i V klasy bonitacyjnej (kompleksy glebowo rolnicze 5 – żytni dobry i 6 – żytni słaby),
- obszar opracowania znajduje się w dorzeczu rzeki Warty i wg Atlasu Hydrograficznego Polski położony jest w zlewni Kanału Książ,

- obszar opracowania położony w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin,
- wody gruntowe zalegają tu na głębokości poniżej 2 m ppt.,
- teren położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 (jednolity tekst Dz. U. Nr 151, poz. 1220),
- wzdłuż pn-wsch granicy terenu działki objętej zmianą Studium przepływa rów szczegółowy nr RD<sub>2</sub>,

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą studium znajduje się zespół dworski ujęty w ewidencji zabytków gminy Książ Wlkp.,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje zabudowy techniczno-produkcyjnej z uwagi na rozwój chowu i hodowli trzody chlewnej, a w konsekwencji uregulowania zagospodarowania płynnych odchodów zwierzęcych na skalę przemysłową,
- istnieją możliwości inwestycyjne i gospodarcze lokalizacji inwestycji związanej funkcjonalnie z fermą trzody chlewnej zlokalizowanej w sąsiedztwie,

**8) stan prawny gruntów**

teren objęty zmianą studium jest własnością prywatną,

**9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

**10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

- zgodnie z „Bilansem kopalin i wód podziemnych w Polsce” (stan na 31.12.2007r.) nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin,
- teren położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin,

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu istnieje od strony południowej z drogi gminnej, Zakrzewice – Łęzek, oznaczonej na rysunku studium symbolem KDG,
- przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
- sieć wodociągowa zlokalizowana jest poza obszarem objętym zmianą studium, na terenie fermy trzody chlewnej położonej w sąsiedztwie,

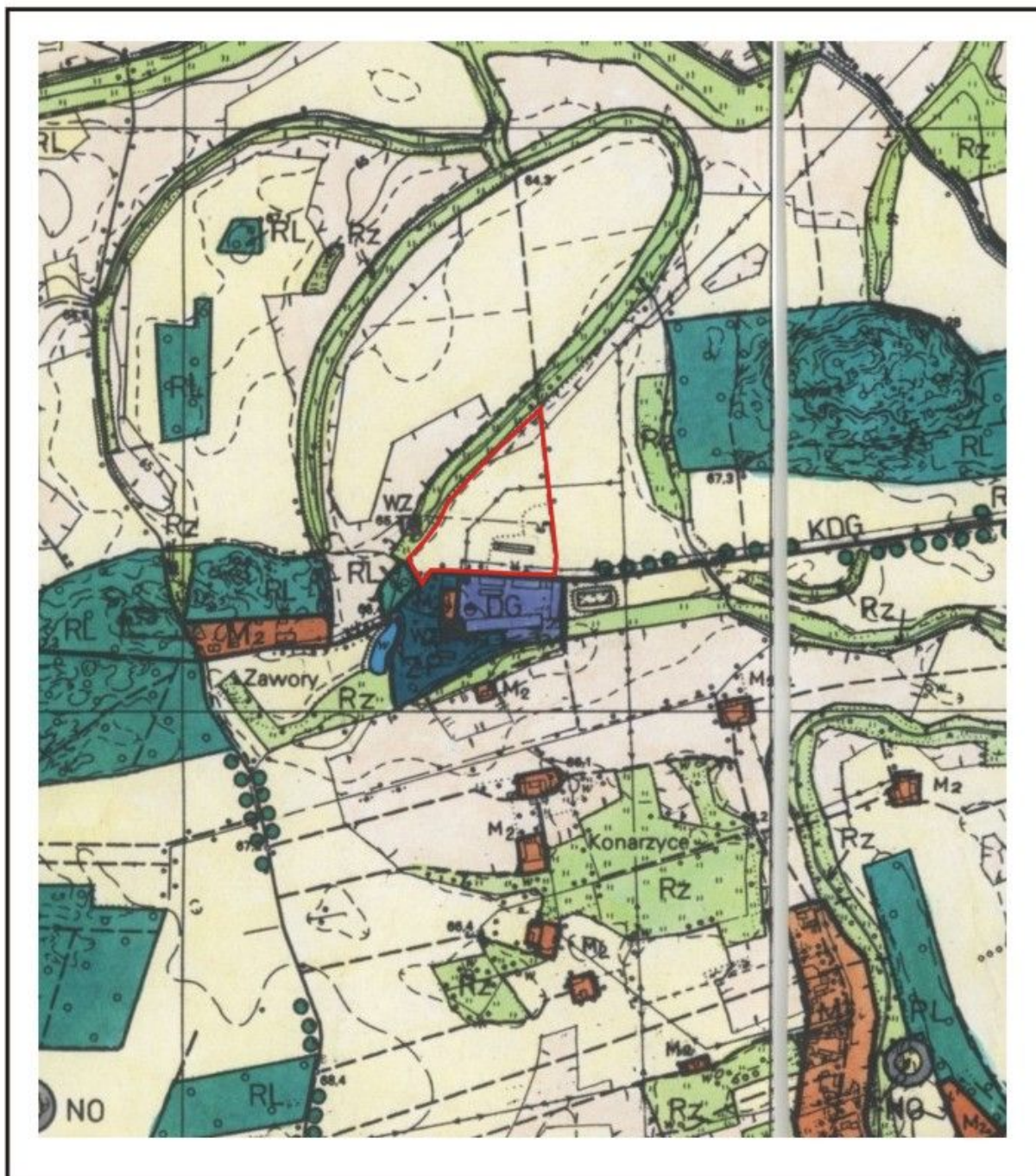
**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

na terenie opracowania nie wyznaczono tego typu zadań.



**GMINA KSIĄŻ WLKP.** - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zawory wyrys z obowiązującego studium

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

skala 1:10 000



### OZNACZENIA

-  granica terenu objętego zmianą studium
-  tereny gruntów ornych niskich klas bonitacyjnych kl. V i VI



## **2. Kierunki zagospodarowania terenu.**

### **1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na nową funkcję techniczno-produkcyjną, oznaczoną na rys. zmiany studium symbolem **P**

### **2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone od zabudowy**

- w projektowaniu i realizacji zagospodarowania terenów o funkcji techniczno-produkcyjnej należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego: maksymalny procent zabudowy powierzchni działki - 80 %, minimum powierzchni działki biologicznie czynnej - 20%, gabaryty zabudowy o wysokości maksymalnej do 15 metrów, należy zabezpieczyć stanowiska parkingowe dla pracowników oraz klientów na terenie działek,
- zainwestowanie wymaga zastosowania form architektury i struktury zabudowy, które umożliwiają swobodny przepływ powietrza, lokalizacja budynków winna uwzględniać kierunki przewietrzania,
- zagospodarowanie terenu w obszarze graniczącym z drogą musi spełniać normy związane z lokalizowaniem zabudowy wzdłuż dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla linii elektroenergetycznej 15kV ustala się pas technologiczny o szerokości 7,5 m w obie strony od skrajnych przewodów sieci,
- należy urządzić pasy zieleni izolacyjnej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż rowu melioracyjnego graniczącego od strony zachodniej i północno-zachodniej,

### **3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

- tereny z uwzględnieniem funkcji techniczno – produkcyjnej dopuszcza się w stopniu stosownym do uwarunkowań przyrodniczych wymienionych w pkt 1 ust. 3),
- gospodarka wodno-ściekowa musi spełniać wymagane normy prawne,
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii,
- na terenie objętym projektem zmiany studium sposób zagospodarowania odpadów musi być zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
- wody opadowe i roztopowe powinny być zagospodarowane w granicach działki objętej inwestycją,
- realizacja zabudowy związanej z działalnością gospodarczą wymaga zastosowania w obiektach nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych, które gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz zapewniają odpowiednie warunki akustyczne w budynkach,

### **4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia prac archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia odpowiednim służbom,
  - na prowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych należy każdorazowo uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- obsługę terenu przewiduje się z drogi gminnej Zakrzewice – Łęzek oznaczonej na rysunku studium symbolem KDG,
  - rozwój infrastruktury technicznej uwarunkowany jest zasięgiem planowanych inwestycji w stosunku do istniejącej infrastruktury,
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**  
nie przewiduje się tego typu inwestycji,
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe**  
nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 8) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**  
na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 9) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**  
na terenie opracowania zmiany studium nie występują tego typu obszary,
- 10) obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny**  
na terenie objętym zmianą studium nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filarów ochronnych w złożu kopaliny,
- 11) obszary pomników zagłady**  
na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obszary,
- 12) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**  
na terenie objętym zmianą studium nie ma tego typu terenów,
- 13) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**  
na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu tereny.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Książu Wlkp.  
/-/ Paweł Walkowiak

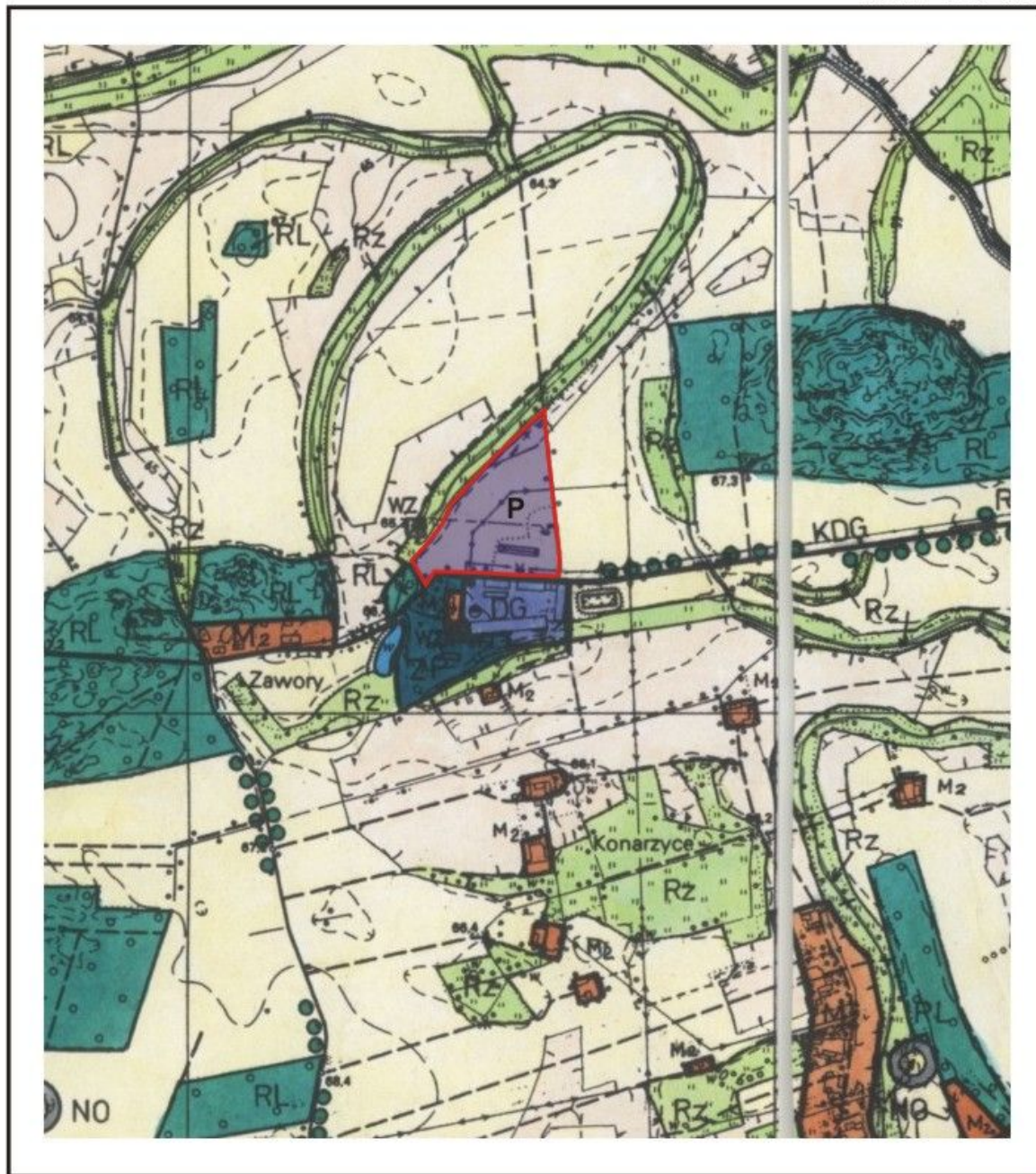


**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr VI/31 /2011  
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 21 lutego 2011 r.


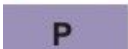
**GMINA KSIĄŻ WLKP.** - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zawory

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

skala 1:10 000



**OZNACZENIA**

-  granica terenu objętego zmianą studium
-  tereny o funkcji techniczno-produkcyjnej

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr VI/31 /2011  
Rady Miejskiej w Książu Wlkp.  
z dnia 21 lutego 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium - dla części terenu w miejscowości Zawory.**

Na podstawie art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Książu Wlkp. r o z s t r z y g a o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu zmiany studium dla części terenu w miejscowości Zawory - wyłożonego w dniach od 5. 11. 2010 r. do 17.12. 2010 r. do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu na środowisko, wniesionej przez Biogaz - Zawory Sp. z o.o. Zawory 21, 63-130 Książ Wlkp. w następujący sposób:

– w tekście studium uzupełniono zapis dot. zwiększenia gabarytów zabudowy do maksymalnej wysokości 15m.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Książu Wlkp.  
/-/ Paweł Walkowiak

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr VI/31 /2011 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 21 lutego 2011 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp. dla części terenu w miejscowości Zawory została opracowana na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2009 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 27 kwietnia 2009 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Książ Wlkp. opracowana została zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz1233),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Elaborat zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla części terenu w miejscowości Zawory składa się z części tekstowej i części graficznej.

Część tekstowa zmiany Studium, składająca się z uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 10 ustawy, ujęta zostanie w ujednoliconym tekście Studium, a część graficzna zmiany Studium zawierająca dokonaną zmianę, przedstawiona zostanie w formie ujednoliconego rysunku w skali 1:10000, o czym mówi § 4 uchwały Nr XXXI/215/2009 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 27 kwietnia 2009 roku o przystąpieniu do zmiany studium.

Projekt zmiany Studium dla części terenu miejscowości Zawory uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej w Książu Wlkp. w dniu 28 maja 2010 r.

Projekt zmiany Studium uzgodniono z:

- Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie zadań i programów określonych w art. 39 ust. 3 i 4 oraz art. 48 ustawy cytowanej na wstępie, ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego - 23 sierpnia 2010 r.
- Wojewodą Wielkopolskim w zakresie jego zadań rządowych - 12 sierpnia 2010 r.

Opinie dot. przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Studium uzyskano od następujących Instytucji:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie,
- Telekomunikacji Polskiej,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych , Zachód S.A.,
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.,
- Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat w Śremie,
- Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Śremie,
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Projekt zmiany Studium był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim Książu Wlkp. w dniach od 5 listopada 2010 r. do 17 grudnia 2010 r.

W dniu 9 grudnia 2010 r. przeprowadzono dyskusję publiczną.

W toku wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu wpłynęła uwaga. Uwaga została uwzględniona.

Czynności formalno – prawne, o których mowa w art. 11 ustawy zostały udokumentowane w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy, uchwała o uchwaleniu zmiany Studium dla części terenu w miejscowości Zawory wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu celem oceny zgodności z przepisami prawnymi.

Burmistrz  
/-/ Teofil Marciniak