

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr LI/430/2018
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 28 czerwca 2018 r.

ZMIANA STUDIUM NR I
Załącznik nr 2 do
Uchwały nr .../.../...
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia r.

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WRONKI**

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Spis treści:

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....	1
1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju.....	1
1.1.1. Wizja i misja gminy Wronki.....	2
1.1.2. Cele strategiczne, operacyjne i działania na rzecz rozwoju.....	2
1.2. Główne funkcje miasta i gminy Wronki.....	6
1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów miasta i gminy Wronki wynikające z audytu krajobrazowego	10
2. 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.....	12
2.1.1. Teren rozwoju wielofunkcyjnego centrum miasta.....	12
2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej.....	12
2.1.3. Tereny zabudowy turystycznej i lotniskowej.....	14
2.1.4. Tereny zabudowy usługowej nierynkowej.....	15
2.1.5. Tereny działalności gospodarczej w tym usług komercyjnych, tereny produkcji składów i magazynów oraz obsługi technicznej miasta i gminy.....	15
2.1.6. Tereny sportu i rekreacji, zieleni oraz tereny otwarte.....	17
2.1.7. Tereny cmentarzy.....	19
2.1.8. Tereny zieleni działkowej	20
2.1.9. Tereny lasów	20
2.1.10. Tereny rolne, łąki i wody powierzchniowe.....	21
2.1.11. Pozostałe obszary wyznaczone w Studium.....	22
2.1.12. Tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	22
2.2 Obszary wyłączone spod zabudowy	24
3. 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
3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.	28
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	29



4.1.	Zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków	30
4.2.	Zasady ochrony stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej ..	30
4.3.	Ogólne zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych:	31
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	31
5.1.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	31
5.1.1.	Koncepcja układu uliczno-drogowego	33
5.1.2.	Kształtowanie systemu ścieżek i szlaków rowerowych	35
5.1.3.	Komunikacja rzeczna	35
5.1.4.	Komunikacja kolejowa	36
5.2.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	36
5.2.1.	Zaopatrzenie w wodę oraz utylizacja ścieków	36
5.2.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	37
5.2.3.	Zaopatrzenie w energię gazową i ciepłą	38
5.2.4.	Gospodarka odpadami	39
6.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	39
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1.....	39
8.	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...	40
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	40
10.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	41
10.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	41
10.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna	42
11.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	43
11.1.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	43
11.2.	Obszary osuwania się mas ziemnych	43



12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	44
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120).....	44
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	44
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE	45
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	46
17. 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 ZMIANIE STUDIUM.....	47



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

Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta i gminy Wronki sformułowana została z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przedstawionych w części I niniejszego opracowania. Polega na kształtowaniu wzajemnie powiązanej, zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy miejskiej i 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 miasta i 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 strefy miejskiej, podmiejskiej i wiejskiej jako przestrzeni atrakcyjnych, 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 miasta i gminy i ich lokalnej odrębności.

1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju

W „Strategii rozwoju miasta i gminy Wronki na lata 2021 – 2027” określono wizję i misję gminy oraz cele strategiczne, operacyjne i działania na rzecz rozwoju gminy.



1.1.1. Wizja i misja gminy Wronki

Jako wizję gminy w w/w dokumencie przedstawiono gminę Wronki jako przyjazną mieszkańcom *i turystom, ale także środowisku. Nakreślona jest wizja współpracy z sąsiadami na płaszczyźnie gospodarczej, kulturalnej, turystycznej i promocyjnej, zaspokajane są potrzeby osób z każdych grup wiekowych, a rozwijające się gminne podmioty gospodarcze zapewniają miejsca pracy dla mieszkańców.*

Misja gminy to dążenie do poprawy warunków życia w gminie Wronki, *począwszy od zapewnienia podstawowych potrzeb związanych z odpowiedniej jakości infrastrukturą, gospodarką i edukacją, poprzez zachowanie równowagi środowiskowej i ekonomicznej, możliwości rozwoju osobistego, kulturalnego, zagwarantowania odpowiedniej opieki nad młodzieżą i seniorami.*

1.1.2. Cele strategiczne, operacyjne i działania na rzecz rozwoju

W I części „Strategii rozwoju miasta i gminy Wronki na lata 2021 – 2027” przedstawiono diagnozę społeczno – gospodarczą gminy Wronki, wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych oraz sporządzono na tej podstawie analizę SWOT. To pozwoliło na wyznaczenie celów strategicznych, do realizacji których dążyć będzie w swoich działaniach gmina Wronki, aby urzeczywistnić określoną wyżej wizję. Cele, zarówno te strategiczne, jak i operacyjne (precyzujące dany cel strategiczny), wyznaczono w ramach czterech kluczowych obszarów tematycznych:

- przestrzeń i infrastruktura;
- społeczność,
- środowisko.

Tabela nr 1. Cele strategiczne dla gminy Wronki wynikające ze „Strategii rozwoju miasta i gminy Wronki na lata 2021 – 2027”.

Cele		Kierunki działań
Cele strategiczne	Cele operacyjne	
<i>Cel strategiczny 1: Rozwój infrastruktury i gospodarki z zachowaniem ładu przestrzennego</i>	<i>1.1. Zwiększenie dostępności i funkcjonalności infrastruktury komunikacyjnej</i>	• <i>Zapewnienie bezpieczeństwa na drogach i chodnikach na terenie gminy poprzez budowę nowych lub modernizację istniejących dróg i chodników, ich właściwe utrzymanie i zarządzanie nimi Współpraca z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego/ Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu w zakresie poprawy poziomu dróg wojewódzkich przebiegających przez teren gminy oraz inwestycji na drogach wojewódzkich kluczowych dla bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców (m.in. rozbudowa dróg rowerowych i chodników)</i> • <i>Współpraca z Powiatowym Zarządem Dróg w Szamotułach - partnerstwo z samorządem powiatowym w zakresie inwestycji i remontów na drogach powiatowych oraz ich utrzymania</i> • <i>Zapewnienie warunków do rozwoju alternatywnych środków transportu poprzez rozbudowę ścieżek</i>



		<i>rowerowych, stworzenie sieci ścieżek, ich właściwe utrzymanie i zarządzanie nimi</i> <i>• Zbadanie potrzeby wprowadzenia komunikacji publicznej w obrębie gminy; opracowanie koncepcji utworzenia takiej komunikacji wraz z modelem finansowania oraz podmiotami odpowiedzialnymi</i> <i>• Zbadanie potrzeb mieszkańców, wyznaczenie miejsc do budowy lub rozbudowy miejsc parkingowych na terenie gminy oraz inwestycje w tym zakresie</i>
	1.2. Wsparcie przedsiębiorców, rolników i stwarzanie warunków do powstawania nowych miejsc pracy	<i>• Zapewnienie nowych, atrakcyjnych dla przedsiębiorców terenów inwestycyjnych</i> <i>• Stwarzanie warunków do rozwoju branży turystycznej poprzez zagospodarowanie rzeki Warty, terenów przyjeziornych lub innych z poszanowaniem środowiska przyrodniczego; współdziałanie w tym zakresie z Lasami Państwowymi</i> <i>• Stworzenie systemu informacji turystycznej</i> <i>• Zachęcanie producentów i twórców z gminy do sprzedaży bezpośredniej na rynku lokalnym m.in. poprzez odpowiednią promocję, zapewnienie miejsca i warunków do takiej sprzedaży</i> <i>• Organizacja wydarzeń i imprez promujących lokalnych producentów rolnych</i>
	1.3. Zrównoważone planowanie przestrzeni publicznej	<i>• Projektowanie rozwiązań i stworzenie przestrzeni publicznych przyjaznych dla ludzi, zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych, promocja zdrowia i egzystowania w zgodzie z naturą</i> <i>• Wyznaczenie obszarów najbardziej potrzebujących odnowy oraz rewitalizacja zdegradowanych części miasta i gminy Wronki</i> <i>• Zapewnienie aktywnego udziału mieszkańców w procesach decyzyjnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego</i> <i>• Rozbudowa oświetlenia oraz systemu monitoringu w miejscach publicznych, w celu poprawy bezpieczeństwa na terenie gminy i miasta</i> <i>• Odpowiednie monitorowanie i zabezpieczenie miejsc zagrożonych podtopieniami lub osuwiskami ziemi w rejonie doliny Warty</i> <i>• Zapewnienie dofinansowań do odnowy obiektów widniejących w Gminnej Ewidencji Zabytków</i>
Cel strategiczny 2: Poprawa jakości środowiska oraz adaptacja do zmian klimatu	2.1. Poprawa jakości powietrza	<i>• Ograniczenie emisji szkodliwych substancji do atmosfery poprzez stwarzanie warunków do rozbudowy sieci gazowej na terenie gminy oraz zachęcanie mieszkańców do podłączenia się do tej sieci</i> <i>• Zwiększenie udziału energii pozyskiwanej z odnawialnych źródeł, wykorzystywanej w budynkach gminnych, a także</i>



		<i>zachęcanie mieszkańców do inwestycji w OZE</i> • <i>Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej, pozwalająca na oszczędności energii cieplnej</i> • <i>Wspomaganie mieszkańców przy wymianie wysokoemisyjnych źródeł ciepła, w tym pieców węglowych, na niskoemisyjne i alternatywne źródła energii</i> • <i>Kontrola jakości spalanego opału na terenie gminy</i>
	2.2. Zapobieganie zanieczyszczeniu wód, gleb oraz ekosystemów	• <i>Budowa i rozbudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz jej odpowiednie utrzymanie</i> • <i>Adaptacja do zmian klimatu poprzez odpowiednie utrzymanie systemu melioracyjnego, a także podejmowanie działań z zakresu małej retencji oraz zachęcanie do tego mieszkańców</i> • <i>Zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców m.in. poprzez prowadzenie cyklicznych kampanii edukacyjnych w mediach społecznościowych, szkołach oraz wśród seniorów</i> • <i>Zwiększenie ilości nasadzeń drzew i krzewów; zachowanie i zwiększenie bioróżnorodności na terenie gminy</i> • <i>Wsparcie działań środowiskowych w gospodarstwach rolnych oraz prywatnych posesjach m.in. w zakresie usuwania azbestu i odpadów z działalności rolniczej (np. folie) oraz bioodpadów do przydomowych kompostowników</i> • <i>Zwiększenie efektywności gospodarki odpadami poprzez kontrole przestrzegania zasad segregacji i postępowania z odpadami powstającymi na terenie gminy</i> • <i>Wprowadzanie roślinności miododajnej w parkach oraz innych przestrzeniach publicznych, wraz z przeprowadzeniem kampanii edukacyjnej na temat roli zapylaczy</i>
Cel strategiczny 3: Aktywne i wykształcone społeczeństwo obywatelskie motorem rozwoju gminy	3.1. Poprawa edukacji oraz stwarzanie warunków do rozwoju osobistego	• <i>Poprawa infrastruktury oświatowej - budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów szkolnych i przedszkolnych</i> • <i>Wsparcie aktywności zawodowej rodziców poprzez stwarzanie możliwości do utworzenia żłobka na terenie gminy</i> • <i>Budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów sportowych przy szkołach na terenie gminy Wronki, które będą dostosowane i dostępne zarówno dla dzieci i młodzieży jak i starszych mieszkańców gminy</i> • <i>Tworzenie nowych pracowni przedmiotowych, powszechne wykorzystanie Internetu w edukacji, zapewnienie infrastruktury zwiększającej komfort pracy i bezpieczeństwo uczniów</i>
	3.2. Aktywizacja mieszkańców poprzez	• <i>Budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów kulturalnych w gminie Wronki oraz przystosowanie ich do wykorzystywania przez różne grupy społeczne</i>



	zapewnienie równego dostępu do kultury i aktywności fizycznej dla wszystkich grup społecznych	• Wsparcie seniorów m.in. poprzez modernizację Dziennego Domu Seniora we Wronkach i likwidację barier architektonicznych lub zmianę jego lokalizacji • Wspieranie seniorów w ich miejscu zamieszkania • Uatrakcyjnienie oferty kulturalnej skierowanej do starszych mieszkańców • Utworzenie ośrodka sportu i rekreacji, który będzie organizował zajęcia oraz wydarzenia sportowe dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców gminy • Realizacja i stopniowe wprowadzanie możliwych do wykonania założeń Strategii Lokalnej Polityki Senioralnej Gminy Wronki na lata 2018-2023 z perspektywą do 2030 roku • Wsparcie opiekunów faktycznych osób starszych poprzez warsztaty, doradztwo, opiekę wytchnieniową • Rozwój usług opiekuńczych dostosowanych do potrzeb starszych i chorych mieszkańców oraz członków ich rodzin, godzących życie zawodowe z opieką nad osobą chorą/niesamodzielną • Uwzględnienie w ofercie kulturalnej elementów budujących tożsamość lokalną mieszkańców gminy, jej szczególnych uwarunkowań historycznych, zabytków i elementów przyrodniczych
	3.3. Gospodarne i efektywne zarządzanie gminą	• Dostosowanie budynków użyteczności publicznej do potrzeb wszystkich grup społecznych, w tym seniorów i osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez likwidację barier architektonicznych • Tworzenie warunków dla rozwoju stowarzyszeń, poprzez zapewnienie odpowiednich warunków lokalowych, wsparcie finansowe i merytoryczne • Wprowadzanie zaawansowanych e-usług przyczyniające się do wzrostu efektywności funkcjonowania samorządu • Zapewnienie możliwości realizacji programów profilaktyki zdrowotnej. Współpraca z podmiotami opieki zdrowotnej w zakresie zapewniania programów profilaktycznych. • Współpraca pomiędzy samorządem a organizacjami pozarządowymi, w zakresie organizacji życia kulturalnego, sportu, rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia • Współpraca z samorządami na szczeblu lokalnym, jak i ponadlokalnym, a także z samorządami spoza granic Polski • Tworzenie warunków do zwiększenia dostępności lekarzy specjalistów m. in. poprzez czasowe udostępnianie infrastruktury gminnej na gabinety lekarskie • Dążenie do stworzenia sali rehabilitacyjnej bądź wypożyczalni sprzętu rehabilitacyjnego

Źródło: Strategia rozwoju miasta i gminy Wronki na lata 2021 – 2027



1.2. Główne funkcje miasta i gminy Wronki

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

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

	Strefa występowania intensywnych procesów urbanizacyjnych
---	--

Strefa obejmuje miasto Wronki wraz z terenami jeszcze nie zainwestowanymi wydzielonymi z terenów wiejskich w obrębie miejscowości, w których zaobserwować można największy ruch inwestycyjny, tj. miejscowości Popowo, Szklarnia, Nowa Wieś i Stróżki. Kierunek rozwoju strefy występowania intensywnych procesów urbanizacyjnych jest możliwy w stronę południową i południowo – zachodnią. Natomiast od strony północnej i wschodniej jej ekspansja jest ograniczona zwartymi kompleksami lasów.

Kierunki rozwoju w strefie I 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 Wronki;
- 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 sportowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej w oparciu o istniejące ciekie wodne oraz tereny zielone.



Strefa o wiodącej funkcji produkcji rolniczej

Strefa obejmuje tereny południowo - wschodniej części gminy, która charakteryzuje się wysoką jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunki rozwoju w strefie II 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 szczególności 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 o wiodącej funkcji gospodarki leśnej

Obejmuje tereny Puszczy Noteckiej położone w północnej i zachodniej części gminy i stanowi około 70% całej powierzchni gminy. Na obszarze, o wysokich walorach przyrodniczych, występuje znaczna koncentracja obszarów chronionych w oparciu o przepisy o ochronie przyrody. 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 III dotyczyć będą:

- utrzymania równowagi pomiędzy gospodarczą i rekreacyjno-turystyczną funkcją lasu, a nadrzędną funkcją ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- należy dążyć do zwiększenia odporności kompleksów leśnych Puszczy Noteckiej na działanie szkodników i występowanie zagrożeń pożarowych poprzez przebudowę monokultur sosnowych, zwiększenia udziału gatunków liściastych i zróżnicowania struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanu.



Strefa przenikania funkcji wiodącej z funkcją turystyki i wypoczynku

Strefa ta obejmuje obszary, które oceniono jako najkorzystniejsze dla rozwoju różnych form turystyki, wypoczynku i rekreacji. Strefa IV obejmuje obszary o zróżnicowanym, mozaikowym użytkowaniu terenu (polno-leśno-łąkowym), znacznym udziale jezior w południowo – zachodniej części gminy oraz obszary leśne zlokalizowane w pasie pomiędzy miejscowościami Chojno, Rzecin, Jasionna-Obelzanki.

Kierunki rozwoju w strefie IV dotyczyć będą:

- rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki pobytowej, kwalifikowanej i agroturystycznej;
- rozwijanie agroturystyki oraz aktywnych form wypoczynku oraz pobudzanie indywidualnej inicjatywy mieszkańców w poszerzaniu oferty turystycznej gminy;
- rozwój bazy noclegowej i usługowej obsługującej turystów w oparciu o tereny wyznaczone w studium i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- dążenia do pełnego zaopatrzenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, w szczególności związaną z unieszkodliwianiem ścieków komunalnych;
- ograniczenia możliwości lokalizowania uciążliwych dla środowiska i ludzi zakładów produkcyjnych i dużych ferm hodowlanych;
- uwzględnienie celów ochrony obszarów NATURA 2000.

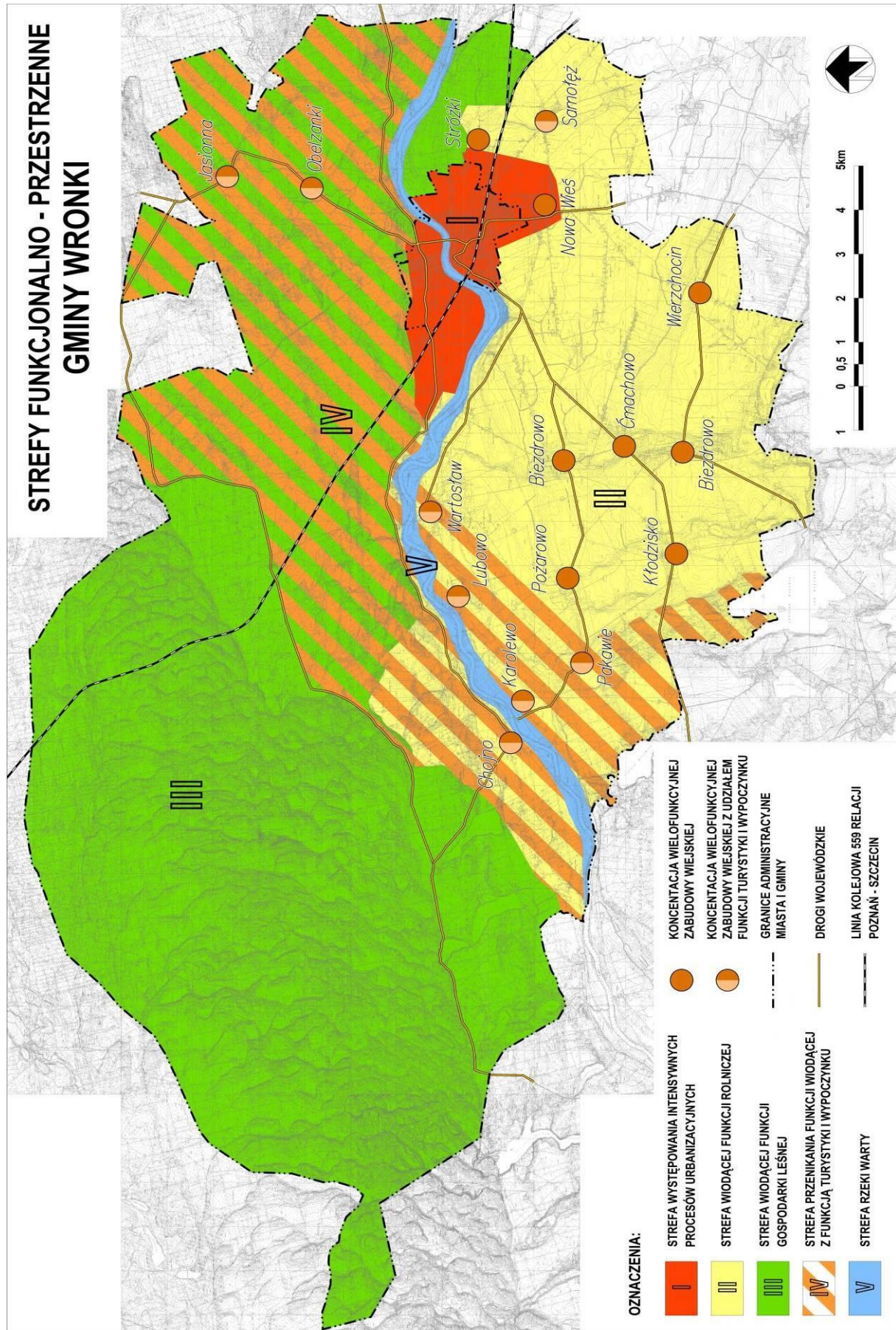


Strefa rzeki Warty

Obejmuje rzekę Wartę wraz z obszarami bezpośredniego zagrożenia wystąpieniem powodzi. Ze względu na wyjątkowe walory przyrodnicze, krajobrazowe i turystyczne należy kształtować tą strefę jako wielofunkcyjną z nadrzędną funkcją ochrony ekosystemu rzeki w nawiązaniu do polityki zagospodarowania całej zlewni Warty.

Kierunki rozwoju w strefie V dotyczyć będą:

- kształtowania zieleni łągów nadwarciańskich stosownie do wymogów ochrony przeciwpowodziowej;
- tworzenia zielonych ciągów pieszych i spacerowych z włączeniem do systemu zieleni urządzonej, na odcinkach rzeki, które powiązane są funkcjonalnie z terenami zurbanizowanymi;
- przywrócenia żeglowności rzeki dla rozwoju turystyki wodnej oraz tworzenia przystani wodnych i obiektów związanych w szczególności z funkcją turystyki, sportu i rekreacji;
- utrzymania istniejących przepraw promowych, pieszych i kołowych oraz tworzenie nowych punktów umożliwiających przeprawę przez rzekę;
- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki, zlikwidowania bezpośrednich zrzutów ścieków w rejonie miasta.





1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów miasta i gminy Wronki 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. *W dniu 27 marca 2023 r. uchwałą nr LI/1000/23 Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego. W granicach miasta i gminy Wronki Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego wyznaczył krajobraz priorytetowy „Dolina Warty: Oborniki-Granica Woj.” stanowiący typ 1 – wód powierzchniowych, podtyp 1b – systemy wód płynących. Cały obszar krajobrazu priorytetowego oprócz gminy Wronki zlokalizowany jest również w gminie Międzychód, Sieraków, Obrzycko oraz Oborniki i obejmuje łączną powierzchnię 3.283 ha.*

Ustalenia zmiany Studium nr I nie wkraczają w obszar krajobrazu priorytetowego, choć są położone blisko doliny Warty.

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

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla obszarów w mieście i gminie Wronki ustala się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

W dalszej części punktu 2 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 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.

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.

Przebieg projektowanych dróg i sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku Studium w sposób orientacyjny, może być on modyfikowany na etapie projektowym w zależności od uwarunkowań rzeczywistych.

Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą podlegać modernizacji, 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.

Przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy należy w miarę możliwości wyznaczyć strefy buforowe w postaci terenów zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości lub szpalerów drzew i krzewów, które powodować będą ograniczenie negatywnego oddziaływania terenów sąsiednich o odmiennym przeznaczeniu lub stanowić będą ochronę dla tych terenów. Szczegółowe rozwiązania należy określić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na brak możliwości przewidzenia na etapie sporządzania Studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, **w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny o funkcji innej od wyznaczonych na rysunku kierunków rozwoju**, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego. Inwestycje takie mogą obejmować w szczególności obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego i ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki.

W przypadku nie uzyskania, na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub lasów na cele nierolnicze i nieleśne, dopuszcza się możliwość pozostawienia części terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub leśnym oraz ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia odpowiednio na cele: rolnicze lub leśne. Ponadto w przypadku braku uzgodnienia projektu planu przez właściwy organ administracji geologicznej, ze względu na ochronę złóż kopalin dla terenów przewidzianych w studium pod zabudowę, dopuszcza się ustalenie zakazu zabudowy oraz z przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze lub zieleń.

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

Jako priorytetową należy uznać:

- modernizację i rozbudowę układu komunikacyjnego,
- modernizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- zagospodarowanie strategicznych obszarów inwestycyjnych



2.1 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

2.1.1. Teren rozwoju wielofunkcyjnego centrum miasta

1) w studium wyznaczono:



– tereny rozwoju wielofunkcyjnego centrum miasta.

- 2) przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług centrotwórczych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) należy chronić cenny układ urbanistyczny miasta;
- 4) projektowana zabudowa o charakterze miejskim nawiązywać powinna pod względem gabarytów, proporcji i linii zabudowy do historycznych wzorców charakterystycznych dla miasta Wronki;
- 5) zaleca się kształtowanie przestrzeni publicznych miasta jako miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej o charakterze miejskim;
- 6) należy dążyć do wycofania ruchu tranzytowego z centrum miasta,
- 7) należy włączyć tereny śródmiejskie w ogólnomiejski system ciągów pieszo-rowerowych i ciągów zieleni;
- 8) ze względu na szczególnie, śródmiejski charakter przedmiotowego terenu parametry dotyczące zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej ustalone zostaną w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej.

1) w studium wyznaczono:



– tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z towarzyszącymi usługami,



– tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami,



– tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej mieszanej intensywności,



– proponowana orientacyjna lokalizacja funkcji centrotwórczych,



– tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,



– tereny rozwoju zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych

- 2) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wymienionej w pkt. 1 w kierunkach M1, M2, MU, należy rozumieć jako usługi nie powodujące konfliktów z funkcją



mieszkaniową, z dopuszczeniem wydzielenia samodzielnych obiektów lub działek budowlanych o charakterze usługowym;

- 3) na terenach rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej 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;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej miasta należy tworzyć lokalne centra jako uzupełniające ośrodki koncentracji funkcji centrotwórczych. Na rysunku studium przedstawiono proponowane orientacyjne lokalizacje funkcji centrotwórczych, które będą:
 - a) krystalizować przestrzeń miejską i zaspokajać lokalne potrzeby mieszkańców,
 - b) koncentrować ważniejsze usługi publiczne, usługi oświaty, usługi sakralne wraz z uzupełniającymi usługami komercyjnymi, przestrzeniami publicznymi oraz zielenią urządzoną,
 - c) lokalizowane zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania struktury osiedli mieszkaniowych w oparciu o parametry, wskaźniki i normy urbanistyczne;
- 5) zabudowie mieszkaniowej powinny towarzyszyć zieleni urządzone oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- 6) 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:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym rezydencjonalnej – trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – pięciu kondygnacji nadziemnych,
 - dla wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych – trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - w/w parametry wysokości traktować należy jako zalecenia, dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych;
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie wyznacza się,
 - dla zabudowy usługowej – nie wyznacza się,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 2000 m² na budynek wolnostojący,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m² na segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m² na segment;
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 20% powierzchni działek budowlanych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 40% powierzchni działek budowlanych,



- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40% powierzchni działek budowlanych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 50% powierzchni działek budowlanych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40% powierzchni działek budowlanych,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 60%,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30%,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 30%,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 30%,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25%,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym rezydencjonalnej min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca postojowe na lokal mieszkalny nie mniej jednak niż 1,0 miejsca na lokal mieszkalny,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.3. Tereny zabudowy turystycznej i letniskowej.

- 1) w studium wyznaczono:

RTL

- tereny potencjalnego rozwoju zabudowy turystycznej i letniskowej
- 2) tereny wskazane w pkt. 1 wyznaczono w celu kształtowania terenów wielofunkcyjnej zabudowy turystycznej, letniskowej, sportu i rekreacji, z towarzyszącą obsługą komunikacji oraz z dopuszczeniem zachowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, która nie powoduje konfliktów z funkcją turystyczną i letniskową, z dopuszczeniem wydzielania samodzielnych obiektów lub działek budowlanych o charakterze usługowym;
- 4) zabudowie turystycznej i letniskowej powinny towarzyszyć zieleń urządzone oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- 5) tereny skupionej zabudowy turystycznej i letniskowej powinny objęte zostać opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określone zostaną szczegółowe parametry w zakresie wielkości działek, powierzchni i wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, przy czym wskaźniki powinny kształtować się na następującym poziomie:



- a) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 300 m²,
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek budowlanych, dopuszcza się ustalenie większej powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 350 m², jednak nie więcej niż 50% powierzchni działek budowlanych,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%.

2.1.4. Tereny zabudowy usługowej nierynkowej.

- 1) w studium wyznaczono:

Up

– tereny usług publicznych,

Uk

– tereny usług sakralnych

- 2) głównym kryterium lokalizacji terenu rozwoju usług nierynkowych jest ich dobra dostępność komunikacyjna;
- 3) w kształtowaniu kierunków rozwoju należy dążyć do:
 - a) szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.),
 - b) dopuszczenia lokalizacji usług towarzyszących o charakterze komercyjnym,
- 4) tereny zabudowy usług publicznych oraz sakralnych na terenach wiejskich gminy Wronki, zostały wyróżnione jako odrębne kierunki rozwoju przestrzennego z uwagi na ich kluczowe znaczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi; na terenie miasta Wronki w/w funkcje zawierają się w poszczególnych kierunkach rozwoju zabudowy, stanowiąc część zabudowy miejskiej,
- 5) na terenie miasta usługi publiczne, usługi oświaty oraz usługi sakralne należy lokalizować w ramach poszczególnych terenów rozwojowych w zależności od potrzeb, w szczególności w miejscach koncentracji funkcji centrowych,
- 6) parametry w zakresie wielkości działek, powierzchni, wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz miejsc postojowych, ze względu na ich szczególny charakter i zróżnicowanie, należy szczegółowo określić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

2.1.5. Tereny działalności gospodarczej w tym usług komercyjnych, tereny produkcji składów i magazynów oraz obsługi technicznej miasta i gminy.

- 1) w studium wyznaczono;

U

– tereny rozwoju usług,

PU

– tereny rozwoju obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,



- RU,PU** – tereny rozwoju produkcji rolnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej,
- R/PG** – tereny rolnicze z dopuszczeniem powierzchniowej eksploatacji kopaliny naturalnej, lokalizacji infrastruktury technicznej oraz urządzeń do produkcji odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ich oddziaływania,
- IT** – tereny rozwoju infrastruktury technicznej,
- KP** – tereny rozwoju parkingów i garaży

2) 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:
 - dla zabudowy usługowej: do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenach wiejskich gminy Wronki: do 25 m;
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie miasta Wronki: do 50,0 m,
- b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2000 m²;
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać:
 - dla zabudowy usługowej – 50% powierzchni działek budowlanych,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 70% powierzchni działek budowlanych;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy usługowej – 25%,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla zabudowy usługowej – 15%,
- e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:
 - dla zabudowy usługowej min 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów min 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) parametry w zakresie wielkości działek, powierzchni, wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej oraz terenów rozwoju parkingów i garaży, ze względu na ich szczególnie



charakter i zróżnicowanie, należy szczegółowo określić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- 3) lokalizacja nowych obiektów działalności gospodarczej powinna być poprzedzona pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, utylizacji odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu,
- 4) dla terenów rozwoju usług, rozwoju obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, rozwoju produkcji rolnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontu oraz lokalizację lokali mieszkalnych towarzyszących podstawowej funkcji zabudowy,
- 5) dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw naturalnych:
 - a) należy wyznaczyć filary ochronne gwarantujące ochronę terenów sąsiednich oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów zagospodarowania i przetwarzania odpadów.

Ustalenia zmiany Studium nr I, dla funkcji przemysłowej na terenie PU, na którym dopuszcza się także, oprócz przeznaczenia na przemysł, lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego (na powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), które lokalizowane mogą być na terenie w granicach określonych na rysunku zmiany Studium nr I, wskazano w rozdziale 2.1.12.

2.1.6. Tereny sportu i rekreacji, zieleni oraz tereny otwarte.

- 1) w studium wyznaczono:

US

– tereny rozwoju usług sportu i rekreacji,

ZP,US

– tereny rozwoju usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,

ZP

– tereny rozwoju zieleni parkowej i urządzonej,

- 2) tereny wymienione w pkt. 1 wraz z proponowanym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej stanowią podstawowy szkielet ekologiczny miasta i gminy;
- 3) usługi sportu i rekreacji należy lokalizować w sąsiedztwie publicznych ciągów zieleni, istniejących cieków wodnych, jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na terenach w sąsiedztwie lasów, dążąc do ich możliwie równomiernego rozmieszczenia w skali miasta i gminy,
- 4) istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy utrzymać w należytym stanie technicznym, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,



- 5) projektowane budynki należy optymalnie wkomponować w otoczenie z zachowaniem oryginalności formy, dbałości o detal architektoniczny i wykończenie, spójności obiektu z towarzyszącą małą architekturą,
- 6) 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,
- 7) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
- 8) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
- 9) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin, a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 10) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
- 11) kompleksom sportowo – rekreacyjnym towarzyszyć powinny nowoprojektowane ciągi pieszo-rowerowe,
- 12) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń rekreacyjno-sportowych na terenie lasów komunalnych,
- 13) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczno – wypoczynkowe należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego i zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną,
- 14) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej na obszarach wiejskich ustala się następujące zasady projektowe:
 - a) tereny sportowo-rekreacyjne służyć będą przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, a ich zakres oraz sposób zagospodarowania należy dostosować do indywidualnych, lokalnych potrzeb,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji sportowo-rekreacyjnej z innymi usługami, z wyłączeniem funkcji negatywnie oddziałujących na środowisko,
- 15) 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) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 16) 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
- 17) parametry w zakresie wielkości działek, powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określają zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym naciskiem na zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań przyrodniczych;



- 18) w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 19) na wybranych terenach zieleni należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym, ogólnodostępnym np. amfiteatr z widownią, plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
- 20) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
- 21) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
- 22) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 23) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia.

2.1.7. Tereny cmentarzy

- 1) w studium wskazano

ZC

– tereny cmentarzy,

- 2) zachowuje się istniejące cmentarze,
- 3) ustala się zachowanie charakterystycznego układu przestrzennego, kompozycji, rozmieszczenia kwater,
- 4) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień wraz z odnową starodrzewia,
- 5) należy poddawać sukcesywnej renowacji zabytkowe nagrobki,
- 6) utrzymuje się istniejące obiekty oraz dopuszcza lokalizację obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych służących obsłudze cmentarza,
- 7) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m,
- 8) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10 % powierzchni terenu cmentarza,
- 9) należy uwzględnić przewidziane przepisami prawa odległości zabudowy od cmentarza,
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej, w tym parkingów oraz obiektów usługowych, w tym handlowych,
- 11) cmentarze funkcjonujące na terenach wiejskich gminy zaspokajają potrzeby mieszkańców, w związku z czym nie wskazuje się nowych lokalizacji na ich urządzenie,
- 12) dopuszcza się powiększenie istniejącego cmentarza komunalnego na terenie miasta, rezerwa umożliwiająca rozbudowę cmentarza została wskazana na rysunku stanowiącym załącznik nr 6.



2.1.8. Tereny zieleni działkowej

- 1) w studium wskazano

ZD – tereny ogrodów działkowych,

- 2) na terenach ZD dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodów działkowych z możliwością dopuszczenia alternatywnych funkcji w szczególności usług, zieleni oraz sportu i rekreacji, co uzależnione będzie od zmieniających się uwarunkowań i zapotrzebowania na ten rodzaj użytkowania terenu;
- 3) ilość kondygnacji dla nowej zabudowy rekreacyjnej (domki i altany działkowe) nie powinna przekraczać 2, w tym ostatnia poddaszowa,
- 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działek rekreacyjnych.
- 5) zaleca się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych ogrodów działkowych w wysokości nie mniejszej niż 70 %.

2.1.9. Tereny lasów

- 1) w studium wskazano

ZL – tereny lasów,

- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z operatami urządzania lasu,
- 3) lasy Puszczy Noteckiej oraz południowo-zachodnia część gminy wchodzi w skład systemu terenów chronionych województwa oraz stanowią część leśnego kompleksu promocyjnego „Puszcza Notecka” utworzony 14 października 2004 r. i obejmujący swoim zasięgiem nadleśnictwa (w całości lub części): Potrzebowice, Wronki, Krucz, Sieraków, Oborniki, Karwin, Międzychód,
- 4) w ramach ekologicznego zasilania miasta 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 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.



2.1.10. Tereny rolne, łąki i wody powierzchniowe

1) w studium wskazano

R

– tereny upraw rolnych,

Ł

– tereny łąk i pastwisk,

ZK

– tereny rozwoju zieleni krajobrazowej i łąkowej,

W

– tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- 2) na terenach upraw rolnych dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz zabudowy produkcji rolniczej, dla której parametry zabudowy zostaną ustalone szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na mocy decyzji o warunkach zabudowy,
- 3) na terenach rolnych, dla rozpoznanych złóż dopuszcza się eksploatację kruszywa naturalnego na zasadach wskazanych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się zalesienie najsłabszych gruntów rolnych i nieużytków.
- 5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, unikać likwidacji istniejących stawów, oczek wodnych i cieków wodnych oraz przekształcania powierzchni terenów,
- 6) należy szczególną ochroną objąć wody powierzchniowe śródlądowe;
- 7) rozwój zagospodarowania przestrzennego obszaru nadwarciańskiego należy podporządkować wymaganiom ochrony ekosystemu rzeczno, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych ze sportem, turystyką i rekreacją, w szczególności portów rzecznych, w uzgodnieniu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 8) należy utrzymywać i chronić zasoby wodne, prowadzić działania w zakresie regulacji i właściwego utrzymania koryta rzeki Warty oraz innych cieków naturalnych i melioracji wodnych,
- 9) należy umożliwić dostęp do wód powierzchniowych 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,
- 10) zabrania się grodu nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych,
- 11) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód bez ich uprzedniego oczyszczenia,
- 12) zaleca się realizację systemów kanalizacji sanitarnej dla poszczególnych jednostek osadniczych, co ograniczy możliwość skażenia wód powierzchniowych,
- 13) należy utrzymywać zespoły zieleni wzdłuż rzeki Warty i innych cieków wodnych będące częścią systemu ekologicznego,
- 14) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowych, rekreacyjnych otwartych w pasie doliny rzeki Warty i innych cieków wodnych.



2.1.11. Pozostałe obszary wyznaczone w Studium.

1) w studium wskazano:

TK – tereny kolejowe,

IS – tereny specjalne

- 2) zagospodarowanie terenów kolejowych będzie następować na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) zagospodarowanie terenów specjalnych – teren zakładu karnego będzie następować na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie właściwej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.1.12. Tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na załączniku nr 6 wskazano:



– tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Zostały one wskazane na terenach o planowanym przeznaczeniu wynikającym z ustalonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

Parametry zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu należy przyjmować takie, jak dla planowanego kierunku rozwoju wskazanego w studium. Należy również uwzględnić następujące zasady projektowe:

- 1) lokalizację w/w obiektów można wskazywać na obszarach miasta poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) projektowana architektura powinna prezentować wysokie walory architektoniczne oraz oryginalność formy, dbałość o detal architektoniczny i wykończenie oraz nie zaburzać dotychczasowej struktury przestrzennej zachowując spójność obiektów z towarzyszącą architekturą,
- 3) obiekty usługowe należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych eliminując bariery architektoniczne, z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 4) szczegółowe parametry dotyczące liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych, stosownie do planowanej funkcji terenów.

Ustalenia zmiany Studium nr I na terenie PU, znajdującym się w pobliżu ulicy Sierakowskiej, wprowadzają obok przemysłu równorzędne przeznaczenie na cele usług handlu wielkopowierzchniowego (usług handlu na powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), który lokalizowany może być na terenie w granicach określonych na rysunku zmiany Studium nr I. Dla wprowadzanej funkcji należy ustalić wymogi w sporządzanym planie miejscowym.



Dla przeznaczenia usług handlu wielkopowierzchniowego (usług handlu na powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²) należy ustalić:

- 1. Lokalizację funkcji handlu wielkopowierzchniowego na działce budowlanej nie mniejszej, niż 5000m²,*
- 2. Dopuszczenie łączenia przeznaczenia na cele handlu wielkopowierzchniowego, usług pozostałych i przemysłu w jednym budynku, a także w budynkach współdzielących działkę budowlaną,*
- 3. Powierzchnia zabudowy (rozumianej jako zabudowa budynkami) nie powinna przekraczać 45%. Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza, niż 10%.*
- 4. Dopuszczenie maksymalnej wysokości dla budynku usługowego 18,00m, pozostałe budynki niebędące usługowymi lub przemysłowymi nie mogą przekraczać wysokości 8,0m.*
- 5. Wymogi nakładające obowiązek zachowania wysokiej jakości materiałowej, zwłaszcza na elewacji z witrynami lub elewacji zwróconej w stronę głównej przestrzeni placu z miejscami postojowymi, względnie z głównego kierunku, z którego docierać będą do budynku jego użytkownicy – w ilości co najmniej 20% powierzchni elewacji frontowych/elewacji z witrynami oraz co najmniej 15% powierzchni wszystkich elewacji wykonanych z materiałów szlachetnych, których listę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien wyznaczyć jako katalog zamknięty.*
- 6. Na każde 1000m² powierzchni zabudowy należy wyznaczyć przy budynku mieszczącym usługi handlu wielkopowierzchniowego przestrzeń akomodacji i integracji dla użytkowników/klientów w ilości nie mniejszej, niż 50m², lecz co najmniej 200m², z zastrzeżeniem, że co najmniej 40% tej powierzchni powinna być zadaszona; powierzchnia ta powinna być ogólnodostępna i nieogrodzona.*

Dla przeznaczenia usług innych niż usług handlu wielkopowierzchniowego należy ustalić:

- 1. Lokalizację funkcji usługowej niebędącej usługą handlu wielkopowierzchniowego na działce budowlanej nie mniejszej, niż 1000m²,*
- 2. Dopuszczenie łączenia przeznaczenia na cele handlu wielkopowierzchniowego, usług pozostałych i przemysłu w jednym budynku, a także w budynkach współdzielących działkę budowlaną,*
- 3. Powierzchnia zabudowy (rozumianej jako zabudowa budynkami) nie powinna przekraczać 45%. Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza, niż 10%.*
- 4. Dopuszczenie maksymalnej wysokości dla budynku usługowego 18,00m, pozostałe budynki niebędące usługowymi lub przemysłowymi nie mogą przekraczać wysokości 8,0m.*
- 5. Wymogi nakładające obowiązek zachowania wysokiej jakości materiałowej, zwłaszcza na elewacji z witrynami lub elewacji zwróconej w stronę głównej przestrzeni placu z miejscami postojowymi, względnie z głównego kierunku, z którego docierać będą do budynku jego użytkownicy – w ilości co najmniej 20% powierzchni elewacji frontowych/elewacji z witrynami oraz co najmniej 15% powierzchni wszystkich elewacji wykonanych z materiałów szlachetnych, których listę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien wyznaczyć jako katalog zamknięty.*
- 6. Na każde 1000m² powierzchni zabudowy należy wyznaczyć przy budynku mieszczącym usługi handlu wielkopowierzchniowego przestrzeń akomodacji i integracji dla użytkowników/klientów w ilości nie mniejszej, niż 50m², lecz co*



najmniej 200m², z zastrzeżeniem, że co najmniej 40% tej powierzchni powinna być zadaszona; powierzchnia ta powinna być ogólnodostępna i nieogrodzona.

7. *Dopuszczenie maksymalnej wysokości dla jednego pylonu reklamowego 50,00m z zakazem realizacji więcej niż jednego takiego pylonu, dla pozostałych wysokość maksymalna jak dla budynków przemysłowych.*

Dla przeznaczenia na przemysł należy ustalić:

1. *Lokalizację funkcji przemysłu na działce budowlanej nie mniejszej, niż 3000m².*
2. *Dopuszczenie łączenia przeznaczenia na cele handlu wielkopowierzchniowego, usług pozostałych i przemysłu w jednym budynku, a także w budynkach współdzielących działkę budowlaną,*
3. *Powierzchnia zabudowy (rozumianej jako zabudowa budynkami) nie powinna przekraczać 50%. Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza, niż 15%.*
4. *Dopuszczenie maksymalnej wysokości dla budynku przemysłowego 12,00m, pozostałe budynki niebędące usługowymi lub przemysłowymi nie mogą przekraczać wysokości 8,0m.*
5. *Dopuszczenie maksymalnej wysokości wyłącznie dla budynku lub budowli technologicznej niezbędnej z punktu widzenia technologii produkcyjnej lub magazynowej 25,00m na powierzchni nie większej, niż 15% powierzchni działki budowlanej.*
6. *Dopuszczenie maksymalnej wysokości dla jednego pylonu reklamowego 50,00m z zakazem realizacji więcej niż jednego takiego pylonu, dla pozostałych wysokość maksymalna jak dla budynków przemysłowych,*

Należy uwzględnić zagospodarowanie działek sąsiednich wraz z przypisanym im możliwościom korzystania z przestrzeni, w tym dopuszczonych ważnymi decyzjami administracyjnymi form odbiegających od określonego przeznaczenia. W szczególności należy uwzględnić lokalizację i oddziaływanie stacji paliw istniejącej na terenie przyległym, w tym zasięg stref ograniczających prawo zabudowy oraz generujących oddziaływanie, określonych dla stacji i znajdującego się tam wyposażenia.

Parametry w zakresie wielkości działek, powierzchni, wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów rozwoju infrastruktury technicznej oraz terenów rozwoju parkingów i garaży, ze względu na ich szczególny charakter i zróżnicowanie, należy szczegółowo określić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 (rezerwat przyrody, parki podworskie); w miarę możliwości należy unikać przekształceń i nieskoordynowanego zabudowywania założeń podworskich,
- dolin cieków stanowiących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wraz z przyległymi terenami łąkowymi,



- terenów o szerokości min. 3m 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,
- terenów wskazanych pod zalesienie,
- 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,
- terenów znajdujących się w strefie ochronnej wokół zlikwidowanego odwiertu Kaczlin - 1, która wynosi 5m.

3. 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.

Ochrona powierzchni ziemi:

Dla zachowania i ochrony rzeźby terenu oraz gleby postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- należy ograniczyć przekształcenie rzeźby, w szczególności w strefie krawędziowej doliny Warty oraz innych cieków wodnych;
- należy chronić naturalne formy terenu w postaci dolin i teras rzecznych, zbiorników wodnych oraz dopuszczać zmiany w ich naturalnym ukształtowaniu jedynie w uzasadnionych przypadkach;
- w miejscach występowania większych spadków, tj. głównie w obrębie dolin rzecznych należy zastosować tzw. środki ekologiczne, czyli umocnienie brzegów roślinnością;
- ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych poprzez podjęcie działań zabezpieczających przed zdegradowaniem, tj. stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych, ograniczanie stosowania nawozów sztucznych i wprowadzanie nawozów organicznych, dostosowywanie systemu upraw do warunków środowiska przyrodniczego, zmniejszenie intensywności produkcji rolniczej, która prowadzi do degradacji gleby i jej wyjałowienia;
- należy wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zapobiegać powstawaniu nielegalnych wysypisk śmieci i prowadzić likwidację istniejących.



Ochrona powietrza atmosferycznego:

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

- ukształtowanie systemu ekologicznego miasta w sposób umożliwiający jego przewietrzanie. Odpowiednie przewietrzenie miasta zapewni mu właściwe warunki sanitarne;
- tereny przemysłu i uciążliwych usług należy otaczać zielenią izolacyjną. Zieleń tą należy kształtować w odpowiedni sposób, tj. zapewniając właściwe jej uformowanie i dobór gatunków. Ponadto, zakłady produkcyjne powinny stosować nowoczesne technologie minimalizujące wytwarzanie zanieczyszczeń pyłowych, które pozwolą na zachowanie odpowiednich standardów emisyjnych;
- likwidacja 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);
- reorganizacja ruchu samochodowego, której należy dokonać poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza miasto Wronki (budowa obwodnicy), a także rozwój i popularyzację komunikacji miejskiej i rowerowej jako środka transportu.

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 naturalnego biegu cieków wodnych poprzez zaniechanie prostowania dolin i regulacji koryt;
- ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych, które zawierają związki pochodzące ze środków ochrony roślin oraz z nawozów mineralnych;
- w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych, w szczególności na terenach intensywnej gospodarki rolnej, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej;
- podniesienie klas czystości wód powierzchniowych stanowiących potencjalne źródła zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146;
- 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 przy jednoczesnym zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości jego zanieczyszczenia;
- eksploatację ujęć wód należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi. Dla wszystkich ujęć należy przeanalizować i urealnić wielkość zapotrzebowania na wodę, a następnie dokonać weryfikacji pozwoleń wodnoprawnych;
- dążenie do zachowania naturalnego otoczenia cieków wodnych;
- rozwój kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza na terenach wiejskich w celu ograniczania odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, których



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

- prowadzenie oszczędnej gospodarki wodami, zwłaszcza przez zakłady przemysłowe. Powinna ona polegać na wprowadzaniu wodooszczędnych technologii produkcji;
- przeprowadzenie konserwacji rowów melioracyjnych.

Ochrona bioróżnorodności miasta i gminy:

W celu utrzymania i wzbogacania bioróżnorodności terenów miasta i gminy Wronki należy podejmować następujące działania:

- utrzymanie mozaikowatości użytkowania, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, które korzystnie stymuluje utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez stworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt;
- ochrona znajdujących się na terenie miasta i gminy, w szczególności w dolinie Warty, obszarów podmokłych, dolin cieków wodnych i wszelkich mokradeł oraz terenów wokół akwenów;
- utrzymanie istniejących lasów, zadrzewień przydrożnych, śródmiejskich, parkowych, w szczególności ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych nad ciekami wodnymi oraz kęp i pasm zadrzewień w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny;
- 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;
- kształtowanie spójnego systemu terenów zielonych w mieście w powiązaniu z terenami zielonymi na obszarze pozamiejskim;
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zielonych w stosunku do liczby mieszkańców na terenie miasta Wronki.



3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Cenne przyrodniczo obszary znajdujące się na terenie gminy Wronki objęte prawnymi formami ochrony to:

- **Obszar specjalnej ochrony „Puszcza Notecka” (PLB 300015);**
- **Specjalny Obszar Ochrony „Torfowisko Rzezińskie” (PLH 300019);**
- **Specjalny Obszar Ochrony „Jezioro Kubek” (PLH 300006);**
- **Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka”;**
- **użytki ekologiczne:** Staw Samita, Kobusz, Smolarnia, Bagno Żurawinowe, Kacze Błota, Bobrowy Zakątek, Wrzosowe Wydmy, Bagno i Jezioro Rzezińskie;
- **pomniki przyrody.**

Zasady ochrony w granicach tych obszarów powinny uwzględniać przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

Dla **wszystkich obszarów Natura 2000 zlokalizowanych na terenie gminy Wronki** Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ustanowił plan zadań ochronnych, które zawierają identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń oraz cele działań 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.

Zakazy, jakie mogą być wprowadzone na terenie **obszaru chronionego krajobrazu** przedstawia art. 24 ustawy o ochronie przyrody. Ogólne zasady zagospodarowania oraz szczegółowe wytyczne do tych zasad obowiązujące na terenie obszaru chronionego krajobrazu określa rozporządzenie powołujące ten obszar, tj. Rozporządzenia nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 15.05.1998 roku w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 13, poz. 83).

Na rysunku studium wskazano obszary objęte ochroną w formie **użytków ekologicznych**. Wskazania konserwatorskie i planistyczne dla użytków ekologicznych określa uchwała nr XXV/217/2016 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 29 września 2016 r. „w sprawie uznania obiektów przyrodniczych za użytki ekologiczne” (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 5990). Dotyczą one m.in. uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, likwidowania zbiorników wodnych i obszarów wodno – błotnych, zakazu dokonywania zmiany stosunków wodnych, likwidacji oczek wodnych, niszczenia roślin i zabijania zwierząt oraz wydobywania torfu.

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.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań przyrodniczych na terenie miasta i gminy Wronki wskazuje się **korytarze ekologiczne** o znaczeniu regionalnym (dolina rzeki Warty) oraz lokalnym (wzdłuż mniejszych cieków i zbiorników wodnych). Na terenie korytarzy ekologicznych zaleca się opracowanie zasad zagospodarowywania dolin rzecznych z uwzględnieniem potrzeb funkcjonowania korytarzy ekologicznych oraz ograniczenie do



minimum lokalizacji zabudowy, a ewentualną nową zabudowę należy komponować zgodnie z wymogami ochrony walorów krajobrazowych.

Na podstawie art. 3 ust. 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami **krajobraz kulturowy to** „*postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka*”.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego miasta i gminy Wronki dotyczą:

- utrzymanie rolniczego użytkowania otwartego krajobrazu rolniczego,
- utrzymanie, rewaloryzacja i rewitalizacja historycznej zabudowy układu przestrzennego miasta, w szczególności dla terenów objętych ochroną konserwatorską,
- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej i sieci dróg,
- dążenie do zachowania harmonijnego krajobrazu w obszarach widoczności z ciągów komunikacyjnych i punktów widokowych,
- utrzymanie i wyeksponowanie układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy oraz nasadzeń przydrożnych i śródpolnych,
- zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych,
- 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.

4. 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. 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 i obszary chronione miasta i gminy Wronki 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 i obszarów zabytkowych należy w szczególności:

- 1) prowadzić rewitalizację historycznego układu miasta wraz z wdrożeniem programu realizowanych nowych funkcji w centrum miasta, podnoszących jakość i funkcjonalność istniejących obiektów zabytkowych;
- 2) dostosowywać gabarytami nowa zabudowa w chronionym układzie urbanistycznym miasta i wsi do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- 3) zachować rozplanowanie istniejących ulic z rynkiem w części centralnej, ich szerokości oraz historycznych linii zabudowy;
- 4) dążyć do zachowania dobrego stanu technicznego i estetycznego obiektów chronionych - wszelkie prace remontowe i konserwatorskie zewnętrzne i wewnętrzne wymagają wykonania projektu i uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 5) odpowiednio urządzać i rewaloryzować tereny w otoczeniu zabytków, w tym zieleni, małą architekturę i posesje sąsiadujące;
- 6) zagospodarowanie zabytkowych krajobrazowych parków podworskich winno być poprzedzone wykonaniem prac ochronnych, pielęgnacyjnych i rewaloryzacyjnych w celu przywrócenia ich zabytkowego charakteru w oparciu o wytyczne właściwego organu ds. ochrony zabytków;

W części opisowej uwarunkowań opracowania przedstawiono w tabelach wykazy obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków. Obiekty przewidziane do wpisu do rejestru zabytków i objęcia ochroną konserwatorską, obecnie wpisane do ewidencji zabytków, winny być na wniosek właściwego organu d.s. ochrony zabytków oznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru – chronione prawem miejscowym.

4.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej

Na rysunku Studium oraz w części I, pkt 4.2 tekstu wskazano strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych oraz stanowiska wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkiej działalności gospodarczej w tym w szczególności wydobywania kruszywa naturalnego, stawiania budowli przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w obrębie w/w stanowisk wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony zabytków.



Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wnioszek właściwego organu ds. ochrony zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Ograniczenia dla terenów objętych strefami wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne stosownie do przepisów odrębnych.

4.3. Ogólne zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych:

Na działania w zakresie ochrony i promowania dziedzictwa kulturowego miasta i gminy Wronki składają się:

- dążenie do zachowania starych zabytkowych struktur osadniczych wsi ze szczególnym uwzględnieniem i poszanowaniem układów przestrzennych poprzez ekspozycję głównych ciągów zabudowy i obiektów zabytkowych przy uzupełnianiu oraz projektowaniu nowego zagospodarowania terenów,
- dążenie do zachowania wartościowej zabudowy wiejskiej, w tym gospodarstw rolnych o charakterze „olęderskim”,
- dążenie do utrzymania cech i charakteru jednostek osadniczych, w tym tradycyjnego budownictwa i architektury regionalnej,
- realizacja nowej zabudowy w gabarytach i w miejscach lokalizacji dotychczasowej historycznej zabudowy, w nawiązaniu do usuniętej lub w oparciu o typ zabudowy regionalnej,
- dążenie do utrzymania i rewaloryzacji cmentarzy posiadających charakterystyczną formę krajobrazową, z możliwym przekształceniem na parki,
- dążenie do utrzymania i eksponowania wartościowej zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, wielkości i układu otworów okiennych i drzwiowych, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa oraz materiału budowlanego,

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Układ komunikacji drogowej na terenie gminy i miasta Wronki tworzą trasy dróg głównych, zbiorczych i lokalnych. Najważniejsze drogi to droga wojewódzka nr 184 łącząca miasto Wronki z Poznaniem i droga wojewódzka nr 186, która łączy gminę Wronki z drogą krajową nr 24 Pniewy – Kwilcz – Gorzów i dalej drogą krajową nr 22, która biegnie aż do granicy Polski w Kostrzynie nad Odrą.



Przyjmuje się następującą klasyfikację dróg na terenie miasta i gminy Wronki:

- G (główna) - drogi główne w mieście oraz drogi o znaczeniu międzyregionalnym poza miastem,
Z (zbiorcza) - drogi zbiorcze w mieście oraz drogi o znaczeniu regionalnym poza miastem,
L (lokalna) - drogi lokalne stanowiące obsługę otoczenia oraz powiązania wewnątrz jednostek strukturalnych.

Przy projektowaniu obiektów budowlanych lokalizowanych przy drogach należy wziąć pod uwagę strefę uciążliwości drogi dla sąsiadujących z nią obszarów oraz dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, określone w przepisach odrębnych.

W Studium przyjęto zasady kształtowania układu uliczno-drogowego opartego o następujące ogólne założenia:

- **należy zlikwidować uciążliwy ruch tranzytowy** przez miasto na drogach wojewódzkich nr 150, 182 i 184 poprzez realizację obwodnicy miasta Wronki zgodnie z koncepcją przedstawioną na rysunku Studium, realizacja obwodnicy wymaga budowy wiaduktu na skrzyżowaniu z torami kolejowymi linii relacji Poznań – Krzyż oraz budowy mostu na rzece Warcie po wschodniej stronie miasta, umożliwiającego podłączenie do drogi wojewódzkiej nr 182,
- **należy modernizować drogi powiatowe i lokalne** na terenie gminy, zgodnie z założeniami zarządców dróg,
- **należy modernizować ulice w granicach miasta** oraz sukcesywnie budować nowe zaspokajające potrzeby komunikacyjne i usprawniające połączenia wewnątrz jednostek strukturalnych i pomiędzy nimi,
- **należy modernizować drogi utwardzone** na terenie Puszczy Noteckiej,
- **lokalizacja nowych skrzyżowań** powinna uwzględniać założenia wynikające z przepisów odrębnych w szczególności w zakresie odległości pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami,
- należy dążyć do **ograniczenia istniejących włączeń bezpośrednich** poprzez podłączenia do dróg lokalnych oraz budowę dróg obsługujących z włączeniem na określonych skrzyżowaniach,
- **uporządkowanie stanu formalno – prawnego** istniejących sieci dróg.

Wskazane jest przekształcanie i rozbudowa sieci uliczno-drogowych w sposób zapewniający prowadzenie ruchu międzyregionalnego i regionalnego, tj. na drogach głównych i zbiorczych, poza intensywną zabudową miasta i wsi (na obrzeżach jednostek strukturalnych) z koniecznością zachowania na nich płynności ruchu.

W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, związanych w szczególności z systemami komunikacji kolejowej i drogowej należy przewidzieć środki techniczne, technologiczne lub prawne zapewniające ograniczenie emisji hałasu do poziomów dopuszczalnych, określonych w obowiązujących przepisach. Komfort akustyczny wzrośnie wraz z realizacją obwodnicy drogowej miasta Wronki.



5.1.1. Koncepcja układu uliczno-drogowego

Układ komunikacyjny w gminie tworzy sieć dróg międzyregionalnych, regionalnych, które zapewniają podstawową obsługę ruchu kołowego oraz lokalnych, które wyprowadzają ten ruch z poszczególnych jednostek strukturalnych. Planowane modernizacje, rozbudowy i budowy dróg będą prowadzone w oparciu o tę klasyfikację.

Docelowe klasy dróg zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stosownie do kompleksowej koncepcji rozwoju sieci drogowej i organizacji ruchu. Przewiduje się, iż drogi tranzytowe ponadlokalne, w szczególności drogi wojewódzkie docelowo posiadać będą klasę techniczną główną G, natomiast pozostałe drogi tranzytowe lokalne klasę G, Z lub L.

Propozycje przebiegu nowych dróg należy traktować jako kierunek rozwoju sieci komunikacyjnej. Szczegółowy przebieg poszczególnych dróg określony zostanie w stosownych decyzjach administracyjnych lub w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planowana obwodnica miasta Wronki realizowana będzie w układzie okalającym miasto od strony wschodniej i południowej jako droga klasy G (główna) – rozwiązanie preferowane.

Trasę wyznaczono tak, aby wyeliminować w maksymalnym stopniu konieczność wyburzania istniejących budynków. Przebiegać ma głównie przez tereny rolnicze nieurbanizowane. Jedynie w północno-wschodnim odcinku częściowo przebiegać będzie przez tereny leśne. Kolidując z linią kolejową należy rozwiązać poprzez budowę wiaduktu. Proponuje się też lokalizację wiaduktów drogowych wszędzie tam, gdzie przy dużym natężeniu ruchu kołowego jego płynność będzie znacznie utrudniona i hamowana w przypadku budowy skrzyżowania na poziomie terenu.

Obwodnica jest planowana jako niezależna droga, której przebieg został wyznaczony w przeważającej części na terenach wolnych od zabudowy i procesów urbanizacyjnych. Dla planowanego obejścia miasta Wronki należy rezerwować pas uwzględniający warunki terenowe w liniach rozgraniczających o szerokości minimum 25 m. Realizacja obwodnicy wyeliminuje uciążliwy ruch tranzytowy (zwłaszcza ciężki – towarowy) z obszarów o intensywnej zabudowie i ułatwi prawidłowe funkcjonowanie komunikacji wewnątrz miasta. Zlikwidowany zostanie również uciążliwy dla mieszkańców hałas oraz zanieczyszczenie powietrza spalinami.

Parkowanie i garażowanie pojazdów w mieście jest oparte głównie o wytyczone miejsca postojowe wzdłuż głównych ulic, zorganizowane place parkingowe oraz skupiska garaży. Wobec szybko zwiększającej się ilości samochodów konieczne jest wprowadzenie jednoznacznych ustaleń dotyczących warunków parkowania i tworzenia miejsc postojowych w mieście. Należy zobowiązać właścicieli posesji, użytkowników i inwestorów do zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych, mogących obsłużyć istniejącą lub projektowaną funkcję i sposób gospodarowania nieruchomością. Dopuszcza się organizowanie publicznych miejsc postojowych. Możliwe jest również wprowadzenie odpłatnej strefy parkowania na terenie miasta, zwłaszcza w jego ścisłym centrum.

Ogólnodostępne miejsca postojowe należy zorganizować poprzez projektowanie:

- miejsc parkingowych w strefie pasa drogowego - przykrawężnikowe,



- wydzielonych miejsc parkingowych bezpośrednio w sąsiedztwie pasa drogowego - dostępne bezpośrednio z pasa drogowego w osobnej strefie pomiędzy ulicą, a chodnikiem,
- wydzielonych placów parkingowych - postój na wydzielonych placach organizowanych przez władze miasta lub przez niezależnych inwestorów, np. jako płatne parkingi strzeżone,
- *placów parkingowych lub innych form parkingów przy obiektach handlu wielkopowierzchniowego (usługi handlu na powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²) – kształtowanie układu miejsc postojowych z obowiązkowym wyznaczeniem ekskluzywnych pasów ruchu pieszego, w tym dojść od pojazdów do budynków z funkcją handlu, w formie zapewniającej bezpieczeństwo ruchu pieszego; wymóg ten dotyczy także parkingów wydzielonych w celu pobierania na nich opłat,*
- parkingów podziemnych, przede wszystkim w ramach zabudowy wielorodzinnej lub usługowej pozwalających na zminimalizowanie terenochłonności miejsc postojowych.

Należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie.

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje sieć dróg wojewódzkich i dróg powiatowych stanowiących połączenia z innymi miejscowościami w obrębie gminy oraz poza jej granicami. Konieczna jest modernizacja zwłaszcza tras łączących Wronki z innymi ważnymi ośrodkami (sąsiednimi miastami), w związku z tym fragmenty dróg powinny być projektowane w układzie dwóch jezdni jednokierunkowych. Konieczne są sukcesywne remonty, modernizacja i budowa trwałych nawierzchni, zwłaszcza na drogach ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Wronki na lata 2017 – 2023 oraz w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wronki na lata *2021 - 2027*.

***Obsługa komunikacyjna szczególnych inwestycji niepublicznych** wymaga zindywidualizowanego podejścia zależnego od charakterystyki, programu funkcjonalnego, projektowanego i spodziewanego natężenia ruchu pojazdów różnych kategorii i innych ewentualnych czynników.*

Na obszarze zmiany Studium nr I, na terenie PU, na którym dopuszcza się obok funkcji przemysłowej, usługi handlu wielkopowierzchniowego przewiduje się zwiększenie natężenia ruchu pojazdów w układzie drogowym od 1500 do 4500 pojazdów na dobę, średnio 2400 pojazdów na dobę (fluktuacje w zależności od wykształconej powierzchni handlowej, profilu oferty handlowej itp. oraz fluktuacje okresowe). W związku z powyższym konieczne jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Sierakowska). W związku z tym przewiduje się:

- *zmiana układu skrzyżowania na drodze wojewódzkiej nr 182 w pobliżu istniejącego wjazdu/zjazdu przy stacji paliw, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,*
- *na etapie realizacji inwestycji nie drogowej może się okazać konieczne przeznaczenie terenu pod rozbudowę drogi wojewódzkiej lub rozbudowę układu drogowego w sposób zwiększający bezpieczeństwo i/lub przepustowość ulic we Wronkach, w szczególności skrzyżowania na drodze wojewódzkiej nr 182, które może wymagać powiększenia lub które mogą uzupełniać wymagany bufor terenów,*



- *uksztaltowanie dojazdu do terenu usług handlu wielkopowierzchniowego (pow. sprzedaży powyżej 2000m²) w sposób sankcjonujący geometrię dróg obsługujących istniejące zagospodarowanie, a także konieczny do zapewnienia dostępu obsługowego do nieruchomości przyległych lub obsługiwanych z tego wjazdu/zjazdu.*

W związku z realizacją przeznaczenia usług handlu na powierzchni sprzedaży większej, niż 2000m², przyjmuje się obowiązek kompleksowego ujęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego całokształtu problematyki projektowanego terenu usług handlu wielkopowierzchniowego tak, by realizacja zmiany układu drogowego drogi wojewódzkiej nr 182 była wykonana zgodnie z treścią art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych czyli na koszt inwestora inwestycji nie drogowej wywołującej konieczność przebudowy układu.

5.1.2. Kształtowanie systemu ścieżek i szlaków rowerowych

Najważniejsze kierunki przebiegu ścieżek i dróg rowerowych przedstawiono na rysunku Studium, biorą one swój początek w centrum miasta Wronki na rynku staromiejskim.

Zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w dotychczas obowiązującym studium, planowana była ścieżka rowerowa w pasie drogi wojewódzkiej nr 182 w stronę Sierakowa. Ścieżka miała powstać w ramach remontu i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 182. Inwestycja ta nie została zrealizowana, jak również nie została ujęta w „Planie transportu dla województwa wielkopolskiego w perspektywie do 2020 roku”. W niniejszym studium wskazano jej kierunek rozwoju, ponieważ uznano, że byłaby docelowo ważnym elementem komunikacji rowerowej dla mieszkańców i turystów, łączącym Wronki i Sieraków.

W kierunku północnym planowana jest ścieżka rowerowa od rynku staromiejskiego we Wronkach przez most pieszo-rowerowy i dalej ulicą Leśną, Rzeciąską wzdłuż drogi powiatowej nr 1843P do Rzecina, skąd będzie kontynuowana poprzez istniejącą trasę rowerową na terenie Puszczy Noteckiej.

Kolejna planowana ścieżka prowadzić będzie z Wroniek wzdłuż drogi powiatowej nr 1895P (ulica Mickiewicza) do Obrzycka, gdzie możliwe jest jej połączenie z istniejącym północnym odcinkiem Transwielkopolskiej Trasy Rowerowej wiodącej z Poznania przez Szamotuły, Obrzycko, Czarnków, Trzciankę, Piłę do Okonka.

Nie wyklucza się wytyczenia innych, niż określone na rysunku Studium, ścieżek rowerowych, łączących miejscowości w gminie i zapewniających połączenia z sąsiednimi gminami. Dla uporządkowania systemu komunikacji rowerowej proponuje się opracowanie spójnej koncepcji rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

Ponadto należy dążyć do utworzenia w mieście Wronki spójnego systemu ścieżek rowerowych umożliwiających przemieszczanie się mieszkańców z miejsca zamieszkania do pracy lub szkoły.

5.1.3. Komunikacja rzeczna

Zgodnie z propozycjami zadań rządowych i samorządowych województwa zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego należy poprawić żeglowność rzeki Warty, przy jednoczesnym utrzymaniu jej walorów krajobrazowych i wartości ekologicznej. Proponuje się również lokalizację przystani wodnej



w mieście, której położenie wyznaczono opcjonalnie na rysunku Studium. Dopuszcza się lokalizację przystani wodnych na terenie gminy w zależności od potrzeb.

Lokalizacja przystani na północ od historycznego centrum miasta jest korzystna ze względu na bliskość zabudowy umożliwiającej obsługę ruchu turystycznego, zapas terenu niezbędny do lokalizacji ewentualnej infrastruktury turystycznej (budynek przystani, sanitariaty, gastronomia itp.) oraz sąsiedztwo istniejącej przeprawy pieszo-rowerowej na północną stronę rzeki i możliwość szybkiego dotarcia do lasów Puszczy Noteckiej. Natomiast usytuowanie przystani w okolicy terenu zwyczajowo nazywanego Olszynki może stanowić integralną część projektowanego ośrodka rekreacyjno-sportowego i może być z nim powiązana wspólnym zapleczem hotelowo-gastronomicznym i socjalnym.

Proponuje się również podjęcie działań w celu przywrócenia do życia zaniechanego pomysłu budowy przystani w Chojnie. Przystań taka stanowić będzie element wzbogacający ofertę turystyczną i może funkcjonować w oparciu o już istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury turystycznej miejscowości.

5.1.4. Komunikacja kolejowa

Na terenie gminy utrzymana będzie komunikacja kolejowa na linii Świnoujście – Szczecin – Poznań – Wrocław, która jest sukcesywnie modernizowana dla osiągnięcia odpowiednich standardów sieci kolejowej na terytorium Polski i Europy. Odcinek Poznań – Wronki został zmodernizowany i spełnia warunki dostosowania trasy do prędkości pociągów 140 km/h. W związku z docelową modernizacją całej linii kolejowej przewiduje się wzrost dynamiki ruchu towarowego i pasażerskiego regionalnego oraz ponadregionalnego.

Polityka miasta w zakresie komunikacji kolejowej dotyczyć powinna promocji atrakcyjności i konkurencyjności komunikacji kolejowej w stosunku do komunikacji samochodowej w związku z prowadzoną modernizacją, która podniesie komfort podróży oraz skróci znacznie czas przejazdu. Proponuje się wykorzystanie położenia linii E-59 w sąsiedztwie projektowanego terenu rozwoju działalności gospodarczej, zlokalizowanego przy zachodniej granicy miasta (Trynka). Możliwa jest realizacja na tym obszarze terminali przeładunkowych dla transportu intermodalnego. Takie rozwiązanie odciąża zatłoczone TIR-ami drogi, jest korzystne ekonomicznie i sprzyja ochronie środowiska naturalnego. Podobna polityka transportowa promowana jest w większości krajów Unii Europejskiej.

Przy projektowaniu obiektów budowlanych lokalizowanych przy linii kolejowej należy wziąć pod uwagę dopuszczalne standardy jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi toru, określone w przepisach odrębnych.

5.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę oraz utylizacja ścieków

W zakresie sieci wodociągowej gmina Wronki jest dobrze wyposażona. Stopień zwodociągowania gminy wynosi 99%. Zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta Wronki wraz z terenami podmiejskimi i miejscowościami położonymi na lewym brzegu Warty można oprzeć o istniejący system zaopatrzenia w wodę z wykorzystaniem komunalnego wodociągu i ujęć wody. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci



i stacji wodociągowych, a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, także rozbudowy sieci na terenie miasta i w strefie podmiejskiej dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy sukcesywnie wymieniać istniejące szkodliwe dla środowiska rury azbestowo – cementowe oraz modernizować 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.

W zakresie odprowadzania ścieków priorytetowym zadaniem, jakie musi podjąć gmina w celu ochrony zdegradowanego środowiska, jest uporządkowanie systemu kanalizacji sanitarnej z naciskiem na zlikwidowanie zrzutów ścieków do rzeki Warty na terenach gminy. Konieczna jest rozbudowa komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, która na obszarze gminnym, poza miastem, na chwilę obecną jest słabo rozwinięta, a dostęp do niej ma zaledwie 1,9% gospodarstw na terenach wiejskich. W mieście sytuacja jest właściwa, ponieważ do kanalizacji sanitarnej jest podłączone 95,3% budynków mieszkalnych.

Przewiduje się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w większości zarządzanej i eksploatowanej przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. i Gminę Wronki. Zakłada się odprowadzenie ścieków do zorganizowanej kanalizacji sieciowej. Urządzenia i obiekty sanitarne zlokalizowane na terenie miasta zostały rozbudowane i wyremontowane, co stanowi rezerwę dla potencjalnych terenów rozwojowych.

5.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Miasto Wronki zaopatrywane jest w energię elektryczną z głównego punktu zasilającego GPZ – Wronki, powiązanego liniami wysokiego napięcia 110 kV z GPZ: Drawski Młyn, Pniewy, Szamotuły i Czarnków. Dopuszcza się zmianę lokalizacji GPZ oraz korektę przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV, stosownie do zapotrzebowania zgłoszonego przez jego zarządcę.

Na terenie miasta w zakresie linii elektroenergetycznych stan pokrycia jest wystarczający. W chwili zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych możliwa jest również rozbudowa sieci, z uwzględnieniem pasów ochronnych wolnych od zabudowy mieszkaniowej i stałego pobytu ludzi z ograniczeniem innych typów zabudowy. Szczegółowe ustalenia dla pasów ochronnych związanych z liniami energetycznymi wysokiego napięcia 110kV, średniego napięcia 15kV i niskiego napięcie 0,4kV określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W razie konieczności należy przeprowadzić modernizację, rozbudowę i remont elektroenergetycznych i stacji transformatorowych. Dla zapewnienia właściwych standardów zaopatrzenia w energię elektryczną niezbędna jest sukcesywna modernizacja i stopniowa wymiana sieci napowietrznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej w mieście Wronki. Nowe - projektowane linie energetyczne postuluje się realizować jako skablowane



podziemne. Przy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej należy szczególnie uwzględniać uwarunkowania przestrzenno – krajobrazowe.

Należy promować energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł. Na terenie miasta wiodącą w tym zakresie może być technologia wytwarzania energii w oparciu o energię słoneczną. Na terenie miasta nie ma możliwości produkcji energii elektrycznej w oparciu o elektrownie wodne, biomasę ani tzw. „farmy wiatrowe”.

W obrębach ewidencyjnych Pożarowo i Biezdrowo zlokalizowane są elektrownie wiatrowe, których orientacyjna lokalizacja została wskazana na załącznikach graficznych wraz ze strefami oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych (odległość dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej stosownie do ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych).

5.2.3. Zaopatrzenie w energię gazową i ciepłą

Miasto Wronki sukcesywnie rozbudowuje infrastrukturę miejską w przyłącza sieci gazowej. Obecnie obszar miasta jest w dużym procencie pokrycia zgazyfikowany i nie ma zagrożenia w braku zaopatrzenia w gaz do dalszego rozwoju sieci.

Zachowuje się zlokalizowaną na zakończeniu ulicy Działkowej stację redukcyjno – pomiarową wysokiego ciśnienia o przepustowości 13.400 m³/h oraz gazociąg wysokiego ciśnienia: gazociąg DN 150 odboczka Wronki, gazociąg DN 250 odboczka Upartowo-Wronki – kierunek Szamotuły, wobec których obowiązują warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace i działania związane z zagospodarowywaniem i lokalizacją inwestycji należy podejmować we wcześniejszym uzgodnieniu z operatorem sieci oraz stosując się do obowiązujących przepisów.

W planach rozwoju operatora gazociągów przesyłowych „Gaz – System” na obszarze gminy w najbliższym czasie nie przewiduje się rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

Dla umożliwienia rozwoju przestrzennego i gospodarczego, przy zagospodarowaniu nowych terenów inwestycyjnych pod funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe będzie konieczność zwiększenia zaopatrzenia w gaz, co wiąże się z rozbudową istniejących lub budową nowych stacji i sieci gazowych. Będzie to działanie konieczne w dalszej perspektywie dla umożliwienia korzystania z ekologicznego nośnika energii jakim jest gaz.

Na terenach wiejskich rozwój gazyfikacji wiąże się ze znacznymi kosztami realizacji z uwagi na rozległość sieci. Inwestycje gazowe w tym rejonie mogą być dla dostawcy gazu nieopłacalne przy obowiązujących cenach sprzedaży gazu. Zakłada się, że w pierwszej kolejności możliwość rozbudowy sieci gazowej mają wsie zlokalizowane blisko miasta.

Na terenie gminy Wronki utrzymuje się istniejący system ciepłownictwa oparty na indywidualnych źródłach ciepła. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych są to zróżnicowane sposoby ogrzewania o różnym standardzie jakości emitowanych spalin. W budynkach wielorodzinnych i użyteczności publicznej funkcjonują przeważnie zbiorcze źródła ciepła na gaz. Za niezbędne należy uznać: systematyczną likwidację nieefektywnych kotłowni lokalnych oraz istniejących palenisk indywidualnych, maksymalne zintegrowanie układu ciepłowniczego miasta, rozbudowę mocy produkcyjnych podstawowych źródeł



energii cieplnej, proekologiczne działania, zmierzające w swym końcowym efekcie do całkowitego zastąpienia kotłowni konwencjonalnych (węglowych) efektywniejszymi ekonomicznie i przyjaznymi środowisku naturalnemu kotłowniami gazowymi lub opartymi na oleju opałowym.

Ekologiczne aspekty gospodarki cieplnej gminy, z uwagi na brak gazu sieciowego (dotyczy to zwłaszcza terenów wiejskich gminy, charakteryzujących się niskim współczynnikiem gęstości zabudowy, a tym samym pozbawionych racjonalnych przesłanek gazyfikacji) należy łączyć z nośnikiem energii cieplnej jakim jest olej opałowy, a także nowoczesne spalanie drewna i jego odpadów. Zaleca się stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłe) i energii słonecznej. Należy także dążyć do zmniejszania zapotrzebowania na energię ciepłą w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do wyraźnego oszczędzania energii.

5.2.4. Gospodarka odpadami

Pozostaje aktualny dotychczasowy sposób gospodarki odpadami. Odpady komunalne zbierane będą przez wyspecjalizowane firmy i kierowane na składowisko odpadów położone poza granicami gminy w miejscowości Mnichy, gmina Międzybóże. Należy utrzymać funkcjonowanie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

6. 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.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

Studium uwzględnia, przedstawione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr *V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r.* i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego *poz. 4021 z dnia 15 kwietnia 2019 r.*, dla terenu miasta i gminy Wrótki następujące propozycje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) z zakresu komunikacji:

- *transeuropejska sieć transportowa TEN-T – korytarz Bałtyk – Adriatyk,*



- w ramach powyższego - modernizacja linii kolejowych E-59 (nr 351) na odcinku Poznań Główny – Szczecin Dąbie oraz E-59 na odcinku Poznań Główny – Szczecin Dąbie, odcinek Wronki – Słonice,
- 2) **z zakresu środowiska przyrodniczego:**
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - główne zbiorniki wód podziemnych nr 146 " Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel ",
 - leśny kompleks promocyjny " Puszcza Notecka ",
 - dolina rzeki Warty - element naturalnego ukształtowania terenu pełniący funkcję korytarza ekologicznego,
- 3) **z zakresu zagrożeń środowiska i bezpieczeństwa publicznego:**
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi - osuwiska.

Zgodnie z pkt. 6 obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego rozdział *Zasady realizacji planu na poziomie lokalnym „Lokalizacje planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ mają charakter orientacyjny, wskazany poprzez określenie punktów, które inwestycje mają połączyć. Ustalanie szczegółowej lokalizacji inwestycji celu publicznego należy do zakresu działania samorządu lokalnego oraz innych organów na podstawie przepisów odrębnych”*.

8. 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

Nie wyznacza się obszarów, 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.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

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. Opracowanie planu dla niniejszych obszarów zapewni:

- 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.

Granice opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą stanowić:

- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- granice obszarów zurbanizowanych i zainwestowanych,
- granice administracyjne,
- granice obszarów planowanych i istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej i komunikacji, np.: linii elektroenergetycznych, rurociągów, dróg kołowych, linii kolejowych, 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.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Teren gminy Wronki w 29% stanowią użytki rolne, z których 24% to grunty orne, 3,6% to łąki i pastwiska, sady stanowią około 0,2% całości. Struktura użytkowania terenów przedstawia się korzystnie, zapewniając równowagę biocenoz (pola, łąki, lasy). Należy dążyć do utrzymania mozaikowego charakteru w strukturze pól uprawnych, łąk, zadrzewień i zakrzewień. Zachowanie mozaikowości użytkowania stworzy warunki ostojowe dla jak największej liczby zwierząt i roślin.

Zaleca się zachowanie rolniczego użytkowania na obszarach o korzystnych uwarunkowaniach środowiskowych oraz prowadzenie gospodarki rolnej i hodowlanej zgodnie z Zasadami Dobrej Praktyki Rolniczej, w szczególności w zakresie nawożenia, gromadzenia i odprowadzania ścieków pochodzenia rolniczego oraz stosowanie płodozmianu. Chronić należy także ekosystemy łąkowe oraz zieleń śródpolną. Należy dążyć do stworzenia sieci korytarzy ekologicznych, w szczególności wzdłuż cieków wodnych, które pozwolą na swobodną migrację gatunkową.

Należy ograniczać przeznaczanie gleb wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, natomiast najslabsze grunty rolne i nieużytki przeznaczać do zalesienia. Tereny



rolnicze zlokalizowane na glebach rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej, które docelowo mają być przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej z zielenią towarzyszącą do czasu przekształcenia wymagają prowadzenia gospodarki na wysokim poziomie kultury rolnej. Należy wspierać rozwój przedsiębiorczości związanej z przetwórstwem produkcji rolnej oraz obsługą rolnictwa. Szczególnie wskazany jest rozwój małych i średnich wytwórni oraz różnych form przechowywania.

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2015 r., powierzchnia lasów ogółem w gminie Wronki wynosiła 18 907,51 ha, co stanowi 62,5% powierzchni gminy, z czego 18 372,63 ha to lasy państwowe, a 534,88 ha – lasy prywatne.

Zdecydowana większość lasów na terenie gminy to kompleksy leśne przynależące do Puszczy Noteckiej. Lasy nie wchodzące w skład Puszczy to kompleksy leśne położone na terenie gminy na południe od Warty.

Gospodarkę leśną należy prowadzić na podstawie Planu Urządzenia Lasu sporządzonego dla Nadleśnictwa na lata 2013 – 2023. Określa on zadania związane z pozyskaniem drewna, zalesieniami i odnowieniami, pielęgnacją i ochroną lasu, gospodarką łowiecką i tworzeniem infrastruktury leśnej.

W/w Plan Urządzenia Lasu określa następujące zadania dot. Kompleksów leśnych znajdujących się w zarządzie Nadleśnictwa Wronki:

- pozyskiwanie drewna,
- cięcia w użytkowaniu rębny i przedrębny,
- pielęgnowanie lasów,
- zadania dotyczące zalesień i odnowień, w tym: odnowienie halizn, płazowin i zrębów, odnowienia drzewostanów przewidzianych do użytkowania rębego, podsadzenia i dolesienia, poprawki i uzupełnienia, melioracje.

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej to także użytkowanie lasu, czyli m.in. pozyskiwanie drewna, zbioru owoców runa leśnego, pozyskiwanie choiniek. Rozmiar pozyskania drewna również określony jest w Planie Urządzenia Lasu. Zapewnia on pozyskanie drewna w granicach nie tylko nieprzekraczających możliwości produkcyjnych lasu, lecz także systematycznie zwiększających zapas drewna pozostającego w lasach. Drewno pozyskane na terenie Nadleśnictwa Wronki trafia głównie do przedsiębiorstw zajmujących się dalszym przerobem tego surowca: m.in. tartaków zakładów przemysłu celulozowo – papierniczego, fabryk mebli oraz mniejszych zakładów stolarskich.

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

Na pozostałych terenach dopuszcza się realizację zalesień w szczególności w oparciu o system cieków wodnych oraz na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i nieużytkach, pod warunkiem nie wystąpienia kolizji z planowanym w niniejszym studium przebiegiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

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



11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie miasta i gminy Wronki, w ciągu biegu rzeki Warty, wyznaczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c 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. 9 ust. 1 pkt 6c 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 ($p=0,2\%$).

Na obszarze opracowania studium terenami zagrożonymi zalewami powodziowymi jest głównie dolina rzeki Warty. Należy pozostawić ten teren jako wyłączony z lokalizowania nowej zabudowy, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny zostać zaniechane.

Zgodnie z przepisami art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy m. in. lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody. Również wykonywanie robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe jest zabronione. Jest to niezbędne ze względu na konieczność umożliwienia prowadzenia prac związanych z ewentualną ochroną przeciwpowodziową. Z tego względu naturalny charakter dolin rzecznych powinien zostać zachowany.

Odstępstwo od w/w zakazów, w drodze decyzji, można uzyskać również na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie miasta i gminy Wronki zdiagnozowano potencjalne obszary osuwiskowe. Na tych terenach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zaleca się:

- wykluczenie wszelkiej zabudowy, *z wyjątkiem przypadku, gdy treść Studium wyraźnie wskazuje na możliwość realizacji inwestycji, przy zachowaniu wówczas wymienionych tamże warunków realizacji tej zabudowy;*
- wykonanie szczegółowego rozpoznania budowy geologicznej, ocenę stateczności skarp i zboczy oraz ocenę możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu przed przystąpieniem do ewentualnych prac inwestycyjnych;
- zachowanie, pielęgnacja i uzupełnianie roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej jej stabilność.



12. 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 miasta i gminy Wronki 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. W przypadku rozpoczęcia eksploatacji złoża, filar ochronny zostanie wyznaczony w decyzji o ustanowieniu filarów ochronnych i zezwoleniu na eksploatację w granicach tych filarów, wydanej na podstawie przepisów odrębnych. Decyzja ta pozostaje w mocy do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym można wskazać obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

Na obszarze miasta i gminy Wronki 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.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Wronki nie występują obszary ani zabudowa wymagająca rehabilitacji. Nie występują również obszary niezagospodarowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni w celu ich rehabilitacji.

Na terenie miasta i gminy Wronki występują złoża kopalin w Wierzchocinie oraz w mieście Wronki, które nie są aktualnie eksploatowane. Zostały one opisane w części I w punkcie 12. *Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.* W związku z brakiem eksploatacji terenu w Wierzchocinie nie zachodzi konieczność wskazania kierunku rekultywacji. Złoże zlokalizowane w mieście Wronki było eksploatowane. Na chwilę obecną teren obejmujący działki po północnej stronie ul. Nadwarciańskiej o nr ewid.: 576, 579, 580, 586, 589, 590, 607/4, 608 jest terenem



niezagospodarowany o nierównej, pofalowanej powierzchni, porośnięty zielenią o naturalnym, nieuporządkowanym charakterze. W niniejszym studium przewiduje się kierunek jego rekultywacji na cele zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji ZP,US. Po drugiej stronie ul. Nadwarciańskiej znajduje się teren (działka o nr ewid. 680/1), który po zakończeniu eksploatacji został częściowo przekształcony na teren parkowo-rekreacyjny oraz częściowo na tereny mieszkaniowe.

Nie określa się obszarów wymagających remediacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie miasta i gminy Wronki nie występują obszary zdegradowane, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Obszary zdegradowane wskazano w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta i Gminy Wronki na lata 2016 – 2023.

Tabela nr 2. Obszary zdegradowane na terenie gminy Wronki

Lp.	Nazwa obszaru:	Lokalizacja obszaru (ulica, miejscowość, nr działki ewidencyjnej)
1.	Historyczne centrum miasta Wronki	Ulice: Rzeczna, Zwycięzców, Klasztorna, Wodna, Szpitalna, Podgórna, Garcarska, Sierakowska, Poznańska, Rynek, Kościelna, Spokojna, Kręta, Krótka, Plac Wolności, Szkolna, Mickiewicza, Ratuszowa, B. Chrobrego, Kościuszki, Powstańców Wlkp., Dworcowa, Niepodległości, Polna, Lipowa, Nowa, Towarowa, Dr. I. Zimniaka, Partyzantów.
2.	Teren po dawnej cegielni w mieście Wronki	działki o nr ewid.: 589, 586, 580, 579, 576, 607/4.
3.	Plaża i kąpielisko w Chojnie	działki o nr ewid.: 573, 575/4.
4.	Plaża w Wartosławiu	działki o nr ewid.: 80432/3, 80432/5, 432.
5.	Nadbrzeże rzeki Warty	działki o nr ewid.: 686, 687, 697, 741, 749/2, 1078, 1079/1, 1207, 1797, 1192, 1193, 1194/1, 1196.
6.	miejscowość Rzecin	teren starego ewangelickiego cmentarza.
7.	miejscowość Chojno Wieś	budynek gospodarczy parafii Chojno - działka o nr ewid.: 435/1.
8.	miejscowość Chojno Wieś	tzw. Zdrojek – stare ujęcie wody źródlanej i dojście do byłego portu na rzece Warcie - działka o nr ewid.: 529/2.
9.	miejscowość Lubowo Drugie	Teren starego ewangelickiego cmentarza - działki o nr ewid.: 853, 854.

Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Wronki na lata 2016 – 2023



16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta i gminy Wronki znajdują się tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Są to tereny, na których są usytuowane linie kolejowe zawarte w Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR. 2014 poz. 25 ze zm.).

Tabela nr 3. Wykaz terenów kolejowych zamkniętych na terenie miasta i gminy Wronki.

Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]	Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]
Chojno	912	13,3300	Samolęż	138/1	0,0292
	913/1	3,6853		138/2	0,1654
	913/2	2,9147		138/3	0,0292
	914	17,9900	Stróżki	162/2	0,2638
Nowa Wieś	381/2	0,0073		162/4	0,0385
	381/5	2,8645	miasto Wronki	1817	1,0336
Popowo	7	4,5000		1949/5	1,3270
	61	2,9600		2096	1,3596
	163/2	8,3061		2097	0,0932
	169	0,0900		2156	0,3812
	254	0,3300		2227/2	0,1031
	255/2,	0,4555		2227/3	1,5900
	256/1	0,6750		2558/4	2,5763
	256/2	0,5218		2576	0,0096
	256/3	0,1032		2577	0,0052
	384/2	1,5125		2580	0,0051
	387	0,0043		2584	0,0053
	388	0,0012		2585	0,0332
	389	0,0500		2588	0,0528
Samolęż	138/4	5,9594		2591	0,0050
	138/5	3,6379		2593	0,0633
	138/6	0,0309		2594	1,0381
	138/7	0,2943	ŁĄCZNA POWIERZCHNIA		80,4316

Źródło: Decyzja nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR. 2014 poz. 25 ze zm.)

Na terenie miasta i gminy Wronki nie występują inne tereny zamknięte ustalone na podstawie Decyzji ministrów właściwych ds. infrastruktury.



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

Na terenach objętych opracowaniem zmiany studium 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 o znaczeniu lokalnym.

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

Do opracowania zmiany studium przystąpiono w związku z uchwałą nr III/28/2015 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 29 stycznia 2015 r. Obserwując zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wronki uznano, że obowiązujące studium uchwalone przez Radę Miasta i Gminy Wronki uchwałą Nr XLIII/325/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r. wymaga aktualizacji. Przyjęte dotychczas w studium rozwiązania w zakresie przeznaczenia niektórych terenów nie odpowiadają obecnym potrzebom rozwoju gminy oraz aktualnym stanom zagospodarowania terenów. W związku z powyższym postanowiono przystąpić do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki.

Studium przyjęto uchwałą nr LI/430/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28 czerwca 2018 r., natomiast w toku funkcjonowania tego dokumentu zaistniała potrzeba dokonania kolejnych, miejscowych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów. W związku z powyższym Gmina Wronki, uchwałą Nr XXIII/221/2020 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w mieście Wronki przy ul. Mickiewicza i ul. Sierakowskiej oraz części osiedla Borek, wyraziła potrzebę zmian tego dokumentu w zakresie określonym w ww. uchwale. Jednocześnie uchwała wskazuje, że opracowanie i uchwalenie zmiany studium może następować w etapach, odrębnie dla poszczególnych obszarów lub części. Tym samym, korzystając z tego zapisu, zmiana Studium Nr I obejmuje w swym zakresie wyłącznie teren przy ul. Sierakowskiej oraz część osiedla Borek.

Ustalenia dla terenu w granicach określonych na rysunku zmiany Studium nr I znajdujących się w pobliżu ulicy Sierakowskiej wprowadzają jako równorzędne przeznaczenie na cele usług handlu wielkopowierzchniowego (tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²) oraz przemysłu, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługowej. Ustalenia dla części osiedla Borek poszerzają zakres terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w studium uwzględnia się 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 miasta i gminy Wronki”. 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 miasta i gminy Wronki przy uwzględnieniu prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców. Gmina dysponuje środkami finansowymi, które umożliwiają sukcesywne finansowanie zadań infrastrukturalnych i społecznych. Zarówno w budżecie na rok 2022, w Wieloletniej prognozie finansowej oraz w programach branżowych opracowanych przez przedsiębiorstwa gminne zajmujące się obsługą mieszkańców przewidziane są środki na inwestycje w tym zakresie, a także zaplanowany jest sposób ich przeprowadzania.

Analizie poddano chłonność terenów w ramach jednostek osadniczych gminy, a także obszarów przeznaczonych w planach miejscowych i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki.

W powyższej „Analizie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Wronki” oszacowano następujące zapotrzebowanie na zabudowę:

- mieszkaniową w zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną: około **210 321,80 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny: około **1 480 000,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Na podstawie wyznaczonych na terenie miasta i gminy zwartych jednostek osadniczych określono szacunkową chłonność położonych na terenie miasta i gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w podziale na funkcje zabudowy. Chłonność ta została wyznaczona w oparciu o stan istniejący (użytkowanie gruntów oraz inwentaryzację w terenie). Ponadto określono szacunkową chłonność terenów wyznaczona w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z „Analizy uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Wronki” wynikają następujące ustalenia:

1) szacunkowa chłonność **obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych** (możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy):

- zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna: około **41 334,86 m²**,
- zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny szacuje się na około **212 471,15 m²**;



2) szacunkowa chłonność terenów wyznaczona w oparciu o ustalenia **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna: około **106 989,00 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny szacuje się na około **782 963,05 m²** powierzchni użytkowej zabudowy;

3) 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:**

- zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna: około **148 323,86 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny szacuje się na około **995 434,20 m²** powierzchni użytkowej zabudowy;

4) potencjalna możliwość rozwoju zabudowy na terenie miasta i gminy Wronki wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej: **143 242,28 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: **961 419,70 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Jak wynika z powyższych zestawień w „Analizie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Wronki” 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), wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej: około **87 827,55 m²** powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: około **256 557,20 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

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

Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz 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 miasta i gminy oraz z uwzględnieniem zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów.



Przy opracowaniu zmiany studium nr I wzięto pod uwagę i rozpatrzono wnioski złożone przez organy uczestniczące w procedurze planistycznej oraz przez podmioty indywidualne.

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 specjalnej ochrony „Puszcza Notecka” (PLB 300015),
- Specjalnego Obszaru Ochrony „Torfowisko Rzezińskie” (PLH 300019),
- Specjalnego Obszaru Ochrony „Jezioro Kubek” (PLH 300006),
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka”
- użytków ekologicznych,
- pomników przyrody,
- stanowisk archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego,
- obiektów, zespołów obiektów i układów przestrzennych ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków.

Wskazano również na konieczność uwzględnienia występowania 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 podziemnych.

Dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów, ustalono wskaźniki i parametry, które należy uwzględniać na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przewidziano warunki obsługi komunikacyjnej oraz prowadzenia nowej infrastruktury technicznej.

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 wyłożono projekt 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.