

**UCHWAŁA NR XXXII/266/2021
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 19 września 2002 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 z późn. zm.) oraz art.12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVII/147/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski dla wybranego obszaru Gminy Grodzisk Wielkopolski wg zapisów określonych w § 1 i 2 części tekstowej zmiany studium stanowiącej załącznik nr 1a do uchwały.

§ 2. 1 Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały VIII/44/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zmiana studium obejmuje zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego jednolicie w tekście i na załączniku graficznym poprzez przypisanie im nowej funkcji.

3. Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą uznaje się za aktualne.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa zmiany Studium stanowiąca załącznik nr 1a,
- 2) rysunek studium w skali 1:20 000 stanowiący załącznik nr 1b,
- 3) tekst ujednolicony Studium stanowiący załącznik nr 2a,
- 4) rysunek studium w skali 1:20 000 stanowiący załącznik nr 2b,
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium stanowiące załącznik nr 3,
- 6) dane przestrzenne w formacie .gml stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Wielkopolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

CZĘŚĆ TEKSTOWA
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRODZISK WIELKOPOLSKI

WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych dokumentów planowania strategicznego, określającym politykę przestrzenną gminy. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi jedynie akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Studium jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać jego ustaleń.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski zatwierdzone uchwałą nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 19.09.2002r. zmienione uchwałą nr XXVI/202/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 30 października 2008 r. , uchwałą nr XLIV/331/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 28 kwietnia 2010 r. oraz uchwałą nr XLVI/313/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 28 sierpnia 2014 r., uchwałą nr XXV/160/2016 z dnia 28 września 2016 r., uchwałą nr XLI/271/2017 z dnia 30 listopada 2017 r., uchwałą nr IV/34/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 października 2020;

ZAKRES ZMIANY STUDIUM

Niniejsza zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jednolicie w tekście i na załączniku graficznym – rysunku studium poprzez przypisanie im nowych funkcji.

§ 1. Zmiana Studium uwzględnia uwarunkowania dla poszczególnych terenów objętych zmianą - wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy:

1. Zmiana - L/U/P

Położenie – rejon lotniska w miejscowości Kąkolewo.

Cel – w ramach istniejącej funkcji lotniska, poszerzenie zakresu dodatkowej funkcji – elektrowni fotowoltaicznej.

Przedmiot – zmiana obejmująca fragmentu terenu lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej poprzez powiększenie dopuszczalnego obszaru lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – zachowuje się funkcję lotniska publicznego o charakterze szkoleniowo-sportowym i komunikacyjnym, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla potrzeb lotnictwa wojskowego, transportu lotniczego, ratownictwa i służby państwowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- terenu lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej położone w obrębie miejscowości Kąkolewo,
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej lotniska oraz obiektami parku naukowo - technologicznego.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem otwartym, częściowo zabudowanym, otoczonym od strony północnej i wschodniej lasami.

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

2a) Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Z uwagi na brak sporządzenia diagnozy nie wprowadza się zmian w powyższym zakresie.

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony, otoczony lasami. Wyrównanie terenu nastąpiło w wyniku prac ziemnych przygotowujących działkę do obecnej funkcji lotniska.

W otoczeniu lotniska teren jest nieco bardziej urozmaicony. Szata roślinna jest uboga i stanowi teren upraw polowych. Na terenie objętym zmianą nie występują cieki wodne i zbiorniki wód powierzchniowych. Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Na terenie objętym zmianą nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą nie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym zmianą znajduje się strefa konserwatorska zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany studium. Wystąpiła potrzeba zmiany obszaru istniejącej funkcji lotniska poprzez powiększenie obszaru przewidzianego dla realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy przekraczającej 100 kW. Uwzględnić należy planistyczne przygotowanie oferty terenów dla inwestorów – dotyczy to zarówno terenów przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dobrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne.

a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Od roku 2009 sukcesywnie rośnie liczba osób pracujących. Od 2013 r zauważalna jest przewaga zatrudnienia wśród mężczyzn niż kobiet co stanowi zmianę sytuacji z lat 2007-2013. Od roku 2012 spada sukcesywnie bezrobocie rejestrowane w gminie co obrazuje odwrót od tendencji z lat 2009-2012 związanej z wyhamowaniem rozwoju gospodarki kraju. Przedmiotowy teren w Kąkolewie, objęty zmianą studium, pozbawiony istniejących ograniczeń rozwojowych w zakresie zwiększenia obszaru przeznaczonego pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii mocy przekraczającej 100 kW - elektrowni fotowoltaicznej będzie miał szansę na długotrwałą aktywizację gminy. Zakres objęty zmianą studium posiadać będzie pozytywny wpływ ekonomiczny i społeczny na gminę. Szansę na trwałą aktywizację należy upatrywać w otaczających tereny lotniska usługach w tym usługach badawczych uczelni wyższych i urządzeniach wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zwiększenie obszaru przewidzianego pod budowę urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej przyczyni się do większej niezależności energetycznej obszaru i tym samym wpływać będzie korzystnie na ograniczenie emisji zanieczyszczeń.

- b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Liczba mieszkańców gminy na przestrzeni 13 lat (2004-2017) systematycznie, choć nieznacznie, wzrastała. W 2017 roku liczba mieszkańców gminy Grodzisk wynosiła 19 582 19 928 osób, czyli o ponad tysiąc pięćset osób więcej niż w roku 2004. Jednocześnie też można zaobserwować większe zainteresowanie zamieszkaniem w mieście aniżeli w obszarze wiejskim, ponieważ tendencja wzrostowa dotyczy właśnie terenów miejskich. Na wsiach liczba ludności w latach 2004-2014 w zasadzie utrzymuje się na tym samym poziomie. W obliczu obecnych danych i prognoz zakłada się, że tendencja wzrostowa przyszłych lat będzie systematycznie utrzymywać i nawet nieznacznie wzrastać. Zakres objęty zmianą studium ograniczony do terenów lotniska nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Zakres objęty zmianą studium w zakresie funkcji usługowych i produkcyjnych będzie dalej przyczyniał się do wzrostu liczby stałych miejsc pracy. Możliwości uprawiania sportów lotniczych stwarzają szansę na wzrost zainteresowania zamieszkaniem na terenie podpoznańskiej gminy Grodzisk Wlkp. Zakres potencjalnych migracji uwzględniających również migracje z ośrodka wojewódzkiego będzie z całą pewnością niewielki i ograniczony raczej do rekreacji.

- c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Zakres objęty zmianą studium nie będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej z wyłączeniem jednakże rozbudowy ewentualnej infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

- d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Teren objęty przedmiotową zmianą studium o powierzchni ca –188,5 ha jest obecnie w całości przeznaczony pod funkcje lotniska usług oraz produkcji i w ramach bieżącej zmiany studium nie ulega zmianie. Z powyższych powodów zmiana studium w zakresie terenu L/P/U nie będzie pozostawać w bezpośredniej relacji do przeprowadzonych bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi publicznej poprzez miejscowość Kąkolewo. Teren posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują w chwili obecnej tego typu zadania. Zachowanie funkcji lotniska wraz ze zwiększeniem obszaru lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy ponad 100 kW na terenie objętym zmianą sprawia że wspomniany teren zwiększy szanse realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Zmiana – P/U 1

Położenie – rejon byłego wysypiska odpadów w miejscowości Czarna Wieś.

Cel – zaktualizowanie funkcji wiodącej na uwzględniającą istniejącą funkcję sortowni odpadów oraz rekultywację terenów wysypiska odpadów w kierunku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Przedmiot – zmiana przeznaczenia z terenów wysypiska odpadów oraz terenów rolniczych predysponowanych pod zalesienie – na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- tereny wysypiska odpadów, tereny sortowni odpadów, tereny składowe,
- tereny rolnicze słabych klas bonitacyjnych - predysponowanych pod zalesienie położone w obrębie miejscowości Czarna Wieś,

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem otwartym, częściowo zabudowanym, otoczonym od strony północnej i wschodniej lasami. Od strony zachodniej sąsiaduje z terenami zabudowy zagrodowej wsi .

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

2a) Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Z uwagi na brak sporządzenia diagnozy nie wprowadza się zmian w powyższym zakresie.

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony otoczony lasami.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty zmianą nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenie występują zabudowania związane z funkcją wysypiska odpadów oraz funkcją sortowni odpadów. Na terenie nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając potrzeby związane z rozwojem odnawialnych źródeł energii na terenie gminy Grodzisk Wielkopolski w tym elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy przekraczającej 100 kW, rekultywacji terenu zamkniętego wysypiska śmieci oraz rozwoju terenu wokół istniejącej sortowni odpadów.

a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy teren w Czarnej Wsi, objęty zmianą studium, pozbawiony istniejących ograniczeń rozwojowych będzie miał szansę na długotrwałą aktywizację gminy. Zmiana studium w powyższym zakresie charakteryzować będzie pozytywny wpływ ekonomiczny i społeczny na gminę związany z rekultywacją i aktywizacją gospodarczą powyższych terenów oraz możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW.

b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Zakres objęty zmianą studium nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Zakres objęty zmianą studium w zakresie funkcji produkcyjnych i aktywizacji gospodarczej będzie przyczyniał się do wzrostu liczby stałych miejsc pracy.

c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

W związku z tym że teren jest już częściowo uzbrojony zakres objęty zmianą studium nie będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Teren objęty przedmiotową zmianą studium o powierzchni wynosi ca. 21 ha. W ramach zmiany studium związanej z rekultywacją terenów przyległych do likwidowanego wysypiska odpadów planuje się przeznaczanie ca. 14,6 ha terenów obecnie rolniczych oraz 6,4 ha terenów pozostałych związanych z funkcją byłego wysypiska śmieci (NU) i obecnie funkcjonującej sortowni na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej P/U1. W ramach terenu objętego zmianą przewiduje ujednoczenie oznaczenia dla całego terenu i przeznaczenie pod funkcje umożliwiające lokalizację nowej zabudowy o powierzchni użytkowej ca 7 100 m². Z uwagi na pełnione funkcje wysypiska i sortowni odpadów oraz związane z tym uciążliwości teren ten jest położony poza jednostkami osadniczymi. Na podstawie dokonanych analiz biorących pod uwagę opracowany przez Gminę dokument pn. „Ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” uwidoczniono już w zmianie studium z 2017 r. że **chłonność istniejących terenów** w tym położonych poza jednostkami osadniczymi i przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą **nie jest wystarczająca dla pokrycia zapotrzebowania na te tereny**.

W związku z powyższym zmiana przeznaczenia w powyższym zakresie jest w pełni uzasadniona i nie wyczerpuje w pełni zapotrzebowania Gminy na tereny o funkcji aktywizacji gospodarczej.

W poniższej tabeli przedstawiono jak niniejsza zmiana studium wpływa na realizację zapotrzebowania w gminie na tereny aktywizacji gospodarczej

Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem terenów położonych poza jednostkami osadniczymi (wyrażone w m²)

Funkcja terenu	MN	MN/U	MW	RM	U	UC	P	ML
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	131274		5200	35100	65000	36504	463905	25052
Chłonność jednostek osadniczych	256405	85864	4362	26488	156579	15600	123123	0
Chłonność poza jednostkami	196640	57327	0	26687	252745	0	278592	28396
Chłonność planów miejscowych	15220	6541	0	0	0	0	55079	0

Różnica	-486723	838	-18075	-344324	20904	7111	-3344
----------------	----------------	------------	---------------	----------------	--------------	-------------	--------------

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się poprzez układ istniejących dróg gminnych i wewnętrznych przyległych do terenu.

Teren posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i elektroenergetycznej.

14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 2. Zmiana Studium określa kierunki zagospodarowania - wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy.

Zmiana Studium określa w szczególności:

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

Dokonano zmiany w przeznaczeniu terenów opisanych w § 1 ust. 1 ust. 2.

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

1) Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę lotniska, usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy powyżej 100kW L/P/U przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji – do pięciu kondygnacji nadziemnych (18 m) w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci do 45°, lub dachem łukowym;
- ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefami ochronnymi o mocy przekraczającej 100 kW – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;

- ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
 - dostępność komunikacyjna – z przyległych dróg w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami poszczególnych dróg;
 - nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Kąkolewo;
 - nakaz zmniejszenia wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów oraz anten usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kąkolewo;
 - w strefie ochronnej ustala się możliwość lokalizacji obiektów i budynków – związanych z produkcją lub usługami, z wyłączeniem mieszkań.
- 2) Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej **P/U 1** przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- minimalna powierzchnia działki – 3000,0 m,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych (10 m) w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - ustala się granice terenów pod budowę o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
 - ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
 - dostępność komunikacyjna – z przyległych dróg w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami poszczególnych dróg;
 - w strefie ochronnej ustala się możliwość lokalizacji obiektów i budynków – związanych z produkcją lub usługami komunalnymi, z wyłączeniem mieszkań.

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

- 1) Uwzględnic należy utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni.
- 2) Lokalizacja terenów wymagających ochrony akustycznej wymaga zastosowania stosownych czynności w celu realizacji zabezpieczeń przed nadmiernym hałasem.
- 3) Prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować emisji niezgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi środowiska zewnętrznego oraz wewnątrz obiektów podlegających ochronie.
- 4) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Na terenach przemysłowych – zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy stosować skuteczne środki ograniczające emisję hałasu poprzez stosowanie materiałów wygłuszających, osłon akustycznych itp. - aby na granicy z sąsiadującymi terenami pod zabudowę mieszkaniową, osiągnąć wartości co najmniej na poziomie dopuszczalnym jak pod zabudowę mieszkaniową.
- 6) Na całym obszarze objętym zmianą Studium wprowadza się warunki korzystania ze środowiska naturalnego dotyczące zakazu odprowadzania nieczyszczonych opadów i roztopowych do wód i ziemi oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi poprzez uszczelnienie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, parkingów, a także innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie tymi substancjami.

- 7) Ewentualne źródła zanieczyszczeń antropogenicznych, pochodzących z przedmiotowych obszarów nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych, które są źródłem wody pitnej oraz dla wód powierzchniowych. Tereny te znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, zbiornika czwartorzędowego zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony.
- 8) Zarówno w przypadku organizacji gospodarki ściekowej w oparciu o istniejące oczyszczalnie ścieków, jak i w przypadku odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, niezbędne jest zapewnienie możliwości przyjęcia przez określoną oczyszczalnię prognozowanej ilości ścieków z uwzględnieniem możliwości ich podczyszczania.
- 9) Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w Gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W miarę możliwości przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania obszarów objętych zmianą studium, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.
- 10) Należy uwzględnić również zagospodarowanie wód opadowych.

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

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W zakresie systemów komunikacji

Należy dążyć do realizacji układu drogowego wewnętrznego obsługującego nowe tereny inwestycyjne jako powiązanego z istniejącym układem drogowym. Projektowany układ drogowy powinien umożliwiać realizację bezpośredniego połączenia drogowego łączącego miejscowości Kąkolewo i Czarna Wieś.

W planach miejscowych uwzględnić należy optymalizowanie sieci ulic (realizacja nowych ulic, segregacja ruchu, przebudowa skrzyżowań itp.).

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych – w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.

Należy zapewnić dojazd o każdej porze roku pojazdom jednostkom ochrony przeciwpożarowej (drogi pożarowe).

2) W zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków bytowych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków bytowych. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Na obszarze objętym zmianą studium wprowadza się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na położenie w obrębie strefy ochronnych zbiornika wód podziemnych.

Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru obiektów.

Należy uwzględnić zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu.

Proponowane rozwiązania przestrzenne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające ze zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych, ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne.

3) W zakresie systemu infrastruktury energetycznej.

Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej oraz o strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, oraz zakaz realizacji mieszkań.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci)

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Kanał infrastruktury elektroenergetycznej łączy tereny odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej (lotnisko Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

4) W zakresie gazowych sieci przesyłowych.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

5) W zakresie sieci gazowych przyłączeniowych.

Budowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwa w przypadku gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Wszelkie prace związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.

6) W zakresie gospodarki odpadami.

Zapisy Studium uzupełnia się o zalecenie gromadzenia i usuwania odpadów w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

6. Zasady wyznaczania obszarów rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Zapisy Studium uzupełnia się o wskazanie dotyczące lokalizacji odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznych, strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się utrzymanie usług w tym usług naukowo -badawczych powiązanych z funkcją lotniska oraz utrzymanie istniejącej funkcji związanej z sortownią odpadów.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się utrzymanie funkcji lotniska oraz istniejącej funkcji sortowni odpadów.

9. 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 wprowadza się zmian.

10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia grunt ó w rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla terenu objętego zmianą studium w celu realizacji inwestycji gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Niniejsza zmiana studium zakłada przekształcenie części terenów rolniczych w tym tych o słabych klasach bonitacyjnych (predysponowanych pod zalesienie) wokół terenów wysypiska odpadów na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

14. 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 teren ó w byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające remediacji.

W pozostałym zakresie nie wprowadza się zmian.

16. Obszary Zdegradowane

Na obszarze objętym obszarem częściowo zdegradowanym jest opuszczony teren byłego lotniska. Przywrócenie funkcji lotniska dla tego terenu wraz z uzupełniającą funkcją usługową i produkcyjną przyczynią się do rewitalizacji tego obszaru.

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe tereny nie występują. Nie wprowadza się zmian.

18. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.



ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK WLKP.

KIERUNKI

Załącznik nr 1b
do uchwały nr XXXII / 266 / 2021
Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp.
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:20 000

LEGENDA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

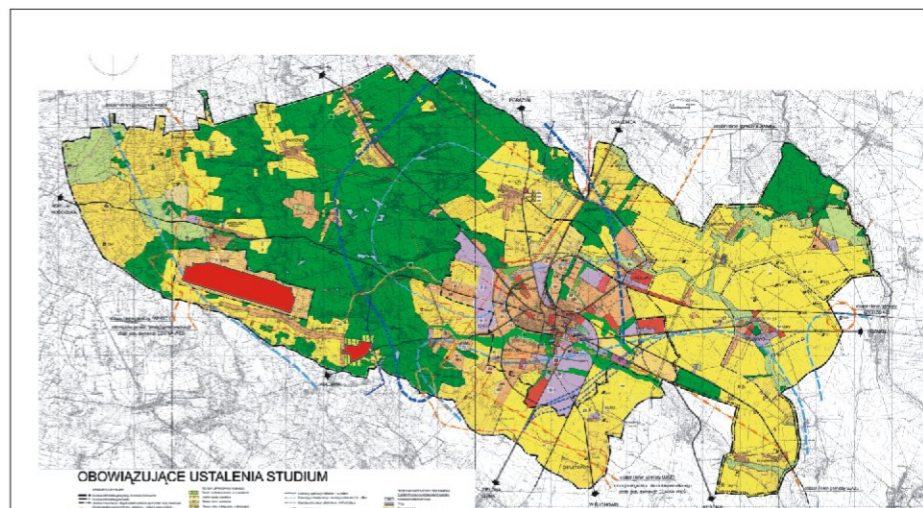
GRANICE PODSTAWOWE:

- Granica administracyjna gminy / Granica opracowania
- Granica administracyjna miasta
- Granice obszarów dla których Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe
- Granica występowania złóż gazu ziemnego - obszar i teren górniczy - dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- Linia rozgraniczająca tereny - określona

- Projektowany kanał linfrastruktury elektroenergetycznej
- Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.
- Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- Potencjalne granice nieudokumentowanego złoża gazu ziemnego Czarna Wieś
- Strefa zasobowa ujęcia wody dla miasta
- Obszary występowania zbiornika wód podziemnych

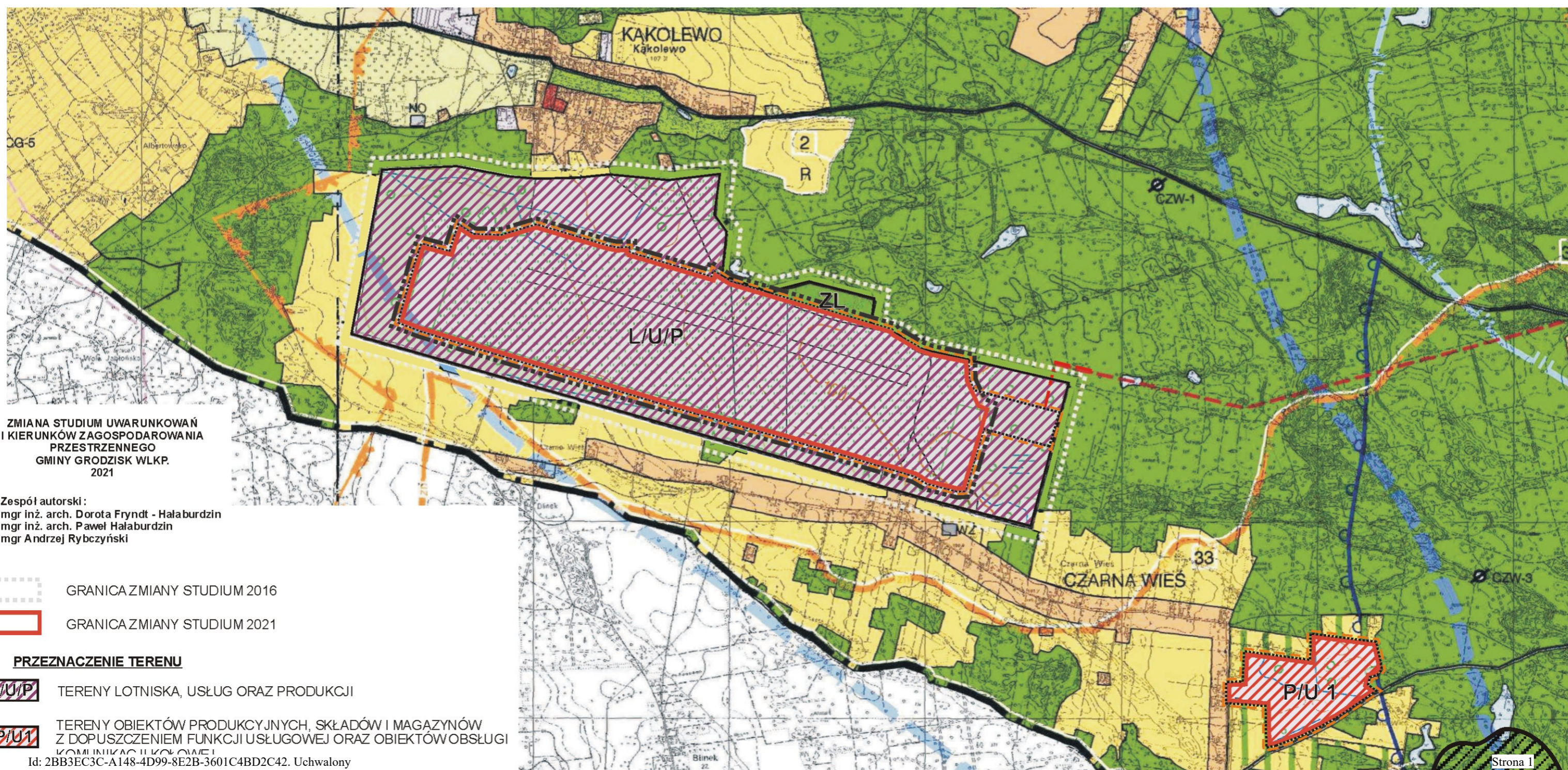


OBYWĄZUJĄCE USTALENIA STUDIUM

LEGENDA

- GRANICA ZMIANY STUDIUM
- GRANICA GMINY

SKALA 1:200 000



ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY GRODZISK WLKP.
2021

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Dorota Fryndt - Hałaburdzin
mgr inż. arch. Paweł Hałaburdzin
mgr Andrzej Rybczyński

- GRANICA ZMIANY STUDIUM 2016
- GRANICA ZMIANY STUDIUM 2021

PRZEZNACZENIE TERENU

- TERENY LOTNISKA, USŁUG ORAZ PRODUKCJI
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ ORAZ OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Id: 2BB3EC3C-A148-4D99-8E2B-3601C4BD2C42. Uchwalony

Załącznik Nr 2a do Uchwały Nr XXXII/266/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 24 czerwca 2021 r.

BURMISTRZ GRODZISKA WIELKOPOLSKIEGO

ZMIANA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GRODZISK WIELKOPOLSKI**

TEKST UJEDNOLICONY

GRODZISK WIELKOPOLSKI 2021

Nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) w odróżnieniu od ustawy na mocy, której dotychczasowe ustalenia studium obowiązują, wprowadziła zmiany w procedurze jego sporządzania. Przede wszystkim zakres rzeczowy studium odpowiadający zapisom ustawy uległ większemu uspołecznieniu poprzez:

- *ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub jego zmiany,*
- *wprowadzenie możliwości składanie wniosków przez instytucje, organy właściwe do opiniowania i uzgadniania oraz przez obywateli,*
- *wyłożenie do publicznego wglądu projektu studium, zorganizowanie publicznej dyskusji, możliwości złożenia uwag i wniosków (przy konieczności rozstrzygnięcia ich przez Burmistrza i Radę Gminy).*

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski została dokonana na podstawie uchwały Nr XL/294/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 25 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

Podstawowym jej celem jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych oraz częściowa zmiana planowanego przeznaczenia terenów istniejących - na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść wprowadzonych zmian w roku 2008 zapisano pogrubioną kursywą.

Zapisy nie aktualne wykreślono. ~~(wykreślono)~~.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Treść wprowadzonych zmian w roku 2009 zapisano pogrubioną czcionką.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zmianę Studium dokonaną w roku 2013 w tekście ujednoliconym wyróżniono poprzez zapisy pogrubioną i powiększoną czcionką dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednoliconego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zmianę Studium dokonaną w roku 2015 / 2016 w tekście ujednoliconym wyróżniono poprzez zapisy pogrubioną czcionką, wyróżnioną kolorem, dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednoliconego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zapisy nieaktualne zaznaczono kolorem i wykreślono. ~~(wykreślono)~~.

Zmianę Studium dokonaną w roku 2016/2017 w tekście ujednocionym wyróżniono poprzez zapisy czcionką Arial (rozmiar 10,5), z szarym podświetleniem, dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednocionego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednocioną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zmianę Studium dokonaną w roku 2019 w tekście ujednocionym wyróżniono poprzez zapisy czcionką Arial (rozmiar 11), wyróżnioną kursywą oraz kolorem niebieskim, dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednocionego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednocioną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zmianę Studium dokonaną w roku 2021 w tekście ujednocionym wyróżniono poprzez zapisy czcionką Times New Roman (rozmiar 11), wyróżnioną kolorem miodowym, dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednocionego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednocioną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zapisy nieaktualne zaznaczono kolorem i wykreślono. (~~wykreślono~~).

I. WSTĘP

1. Podstawa opracowania Studium

- **Ustawa** z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139).
- Uchwała Nr XXI/142/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 12.06.1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Umowa – zlecenia zawarta między Zarządem Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp. a generalnym projektantem studium w dniu 04.02.1998 r.

1.1. Zmiana studium – 2008

- **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)
- **Uchwała Nr XL/294/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 25 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski**
- **Umowa – zlecenia zawarta między \Burmistrzem Grodziska Wlkp. a projektantem zmiany Studium**

1.2. Zmiana studium – 2009

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)
- Uchwała Nr XXVI/201/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski
- Umowa – zlecenia zawarta między \Burmistrzem Grodziska Wlkp. a projektantem zmiany Studium

1.3. Zmiana studium – 2013

- **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**(Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)
(tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)**

- **Uchwała Nr IX/65/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski**
- **Umowa – zlecenia zawarta między \Burmistrzem Grodziska Wlkp. a projektantem zmiany Studium**

1.4. Zmiana studium – 2015 / 2016

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) – (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),
- Uchwała Nr VIII/44/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski,
- Umowa – zlecenia zawarta między Burmistrzem Grodziska Wlkp. a projektantem zmiany Studium.

1.5. Zmiana studium - 2016/2017

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) – (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.),
- Uchwała Nr XV/90/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski,
- Umowa – zlecenia zawarta między Burmistrzem Grodziska Wlkp. a projektantem zmiany Studium.

1.6. Zmiana studium – 2019

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.),*
- *Uchwała Nr XLI/270/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski.*

1.7. Zmiana studium – 2021

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- Uchwała Nr XVII/147/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 27 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski.

2. Zespół autorski opracowania Studium

- mgr inż. arch. Krzysztof Wiza – generalny projektant studium
- mgr Anna Zielińska – program i czynności formalno - prawne
- mgr Małgorzata Czerniak – ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
- mgr Lidia Modrzyńska – program w zakresie usług
- mgr Janina Łyszczak - demografia
- mgr inż. Zenon Sprada – komunikacja i energetyka
- inż. Gabriela Łosiewicz – zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków

2.1 Zespół autorski zmiany studium 2008 r.

- mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski – główny projektant
- mgr inż. arch. Magdalena Bolanowska
- tech. przyg. dok..bud. Elżbieta Pilarska

2.2 Zespół autorski zmiany studium 2009 r.

- mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski – główny projektant
- mgr inż. arch. Magdalena Bolanowska
- tech. przyg. dok..bud. Elżbieta Pilarska

2.3 Zespół autorski zmiany studium 2013

- mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski – główny projektant
- mgr inż. arch. Magdalena Bolanowska
- tech. przyg. dok. bud. Elżbieta Pilarska
- mgr Andrzej Łuczak

2.4 Zespół autorski zmiany studium 2015 / 2016 r.

- mgr inż. arch. Dorota Fryndt - Hałaburdzin – główny projektant
- mgr inż. arch. Paweł Hałaburdzin
- mgr inż. arch. kraj. Anna Suty
- mgr Andrzej Rybczyński - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

2.5 Zespół autorski zmiany studium 2016/2017 r.

URBANIKA w składzie:

- mgr inż. arch. Agata Marciniak
- mgr inż. arch. Aldona Cieśla
- mgr inż. Sonia Myszak
- mgr inż. arch. krajobrazu Paulina Stachowska

2.6 Zespół autorski zmiany studium 2019 r.

- mgr Bartosz Wiercioch – główny projektant (upr. urb. ZOIU Z-564)
- mgr inż. Katarzyna Paszkuć

2.7 Zespół autorski zmiany studium 2021 r.

- mgr inż. arch. Dorota Fryndt - Hałaburdzin – główny projektant
- mgr inż. arch. Paweł Hałaburdzin
- mgr Andrzej Rybczyński - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

3. Materiały składające się na całość opracowania Studium

Końcowy dokument studium zawiera:

- część graficzną, na którą składają się plansze pt.: „Miasto i gmina Grodzisk Wlkp. – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”:
 - w skali 1: 20 000, obejmująca obszar całej gminy
 - w skali 1: 10 000, obejmująca obszar miasta,
- część tekstową, z której uchwaleniu podlegają:
 - rozdz. V – „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”
 - rozdz. VI - „Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania przestrzennego”,
- dokumenty formalno – prawne,
- materiały inwentaryzacyjne, analityczne i studialne wykonane w ramach prac nad studium, na które składają się między innymi:

- użytkowanie terenu (plansza dla miasta w skali 1: 5000, dla gminy – 1:200 000)
- klasyfikacja gleb (1:20 000)
- plansza ograniczeń (1: 20 000)
- inwentaryzacja usług, działalności gospodarczej, rolnictwa, zagadnień demograficznych (teczka)
- środowisko kulturowe (miasto – 1: 10 000, gmina – 20 000)

3.1. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2008 r.:

- *uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,*
- *ujednolicony tekst Studium,*
- *rysunek Studium stanowiący niżej wymienione załączniki:*
 - załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy - skala 1:20 000
 - załącznik nr 2 – Uwarunkowania i kierunki rozwoju miasta - skala 1:10 000
 - załącznik nr 3 – Wyszczególnienie zmian Studium gminy - skala 1:20 000
 - załącznik nr 4 – Wyszczególnienie zmian Studium miasta - skala 1:10 000
- *rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium*
- *dokumentacja formalno – prawna.*

3.2. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2009 r.:

- uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,
- ujednolicony tekst Studium,
- rysunek Studium stanowiący niżej wymienione załączniki:
 - załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy -skala 1:20 000
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium
- dokumentacja formalno – prawna.

3.3. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2013 r.:

- **uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,**
- **ujednolicony tekst Studium - załącznik nr 1,**
- **rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyszczególnieniem wprowadzonych zmian - skala 1:20 000 - załącznik nr 2,**
- **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium,**
- **dokumentacja formalno – prawna.**

3.4. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2015 / 2016 r.:

- **uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,**
- **Część tekstowa zmiany Studium - załącznik nr 1**

- rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyszczególnieniem wprowadzonych zmian - skala 1:20 000 - załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium – załącznik nr 3,
- ujednolicony tekst Studium - załącznik nr 4,
- dokumentacja formalno – prawna.

3.5 Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2016/2017 r.:

- uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,
- Część tekstowa zmiany Studium - załącznik nr 1
- rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyszczególnieniem wprowadzonych zmian - skala 1:20 000 - załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium – załącznik nr 3,
- ujednolicony tekst Studium - załącznik nr 4,
- dokumentacja formalno – prawna.

3.4. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2019 r.:

- uchwała zatwierdzająca zmianę studium,
- ujednolicony tekst studium, zawierający zmiany wprowadzone ww. uchwałą - załącznik nr 1,
- ujednolicone rysunki studium, w tym zawierające zmiany wprowadzone ww. uchwałą, stanowiące załączniki nr 2a i 2b,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium – załącznik nr 3,
- dokumentacja formalno – prawna.

3.4. Materiały składające się na opracowanie zmiany Studium – 2021 r.:

- uchwała zatwierdzająca zmianę Studium,
- Część tekstowa zmiany Studium - załącznik nr 1
- rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyszczególnieniem wprowadzonych zmian - skala 1:20 000 - załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium – załącznik nr 3,
- ujednolicony tekst Studium - załącznik nr 4,
- dokumentacja formalno – prawna.

4. Materiały wejściowe do opracowania Studium i zmian Studium

- Podkłady sytuacyjno – wysokościowe w skali 1: 10 000; opracowanie topograficzne – 1978 r., Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne w Poznaniu (skala 1:20 000 stanowi fotomechaniczne pomniejszenie podkładów w skali 1:10 000).
- Zdjęcia lotnicze w skali 1: 10 000 wykonane w 1995 r. przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

- Mapy topograficzne (w układzie 65) w skali 1:10 000

- Mapy topograficzne (w układzie 42) w skali 1:10 000

z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu uzyskane w 2007 roku.

- Obowiązujące miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Wlkp.(skala 1: 5000) i gminy Grodzisk Wlkp.(skala 1:10 000).
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonane przed 1995 r. i od tego roku, oraz wykaz terenów objętych uchwałami o podjęciu prac nad planem.
- Wytyczne ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa Poznańskiego.
- Materiały inwentaryzacyjne wykonane dla potrzeb studium województwa poznańskiego przez WBPP w zakresie: demografii, rolnictwa, działalności produkcyjnej i usług.
- Materiały statystyczne publikowane i wykonane na zlecenie WBPP dla potrzeb studium zagospodarowania przestrzennego woj. poznańskiego.

- Wytyczne z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

- „Katalog gmin woj. poznańskiego”; oprac.: Urząd Wojewódzki w Poznaniu.
- Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską; oprac.: Państwowa Służba Ochrony Zabytków w Poznaniu.
- „Miasta i gminy woj. poznańskiego” – Józef Pietrzyk, wyd.: Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne.
- Wykaz obiektów archeologicznych objętych ochroną; oprac.: Poznańskie Towarzystwo Prehistoryczne.

- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Grodzisk Wielkopolski

- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych województwa poznańskiego w ujęciu gminnym; Miasto i Gmina Grodzisk Wlkp. – Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA” S.A. Oddział w Poznaniu, 1996 r.
- Dokumentacja hydrogeologiczna – kat. B – na ujęcie wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w rejonie Grodziska Wlkp., Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne, Poznań.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej województwa poznańskiego IUNG Puławy 1989 r.
- Raport o stanie środowiska w województwie poznańskim w latach 1995 – 1996, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 1997 r.
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w latach 1997 – 1998, tom II, Inspekcja Ochrony Środowiska WIOŚ w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 1999 r.
- Atlas hydrograficzny Polski, IMGW Warszawa 1983 r.
- Inwentaryzacja ujęć wód podziemnych wraz z inwentaryzacją stanu zwierciadła wody na terenie Poznańskiego Dorzecza Warty w podziale administracyjnym (gminnym) – Miasto i Gmina Grodzisk Wlkp., Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA”, Oddział w Poznaniu 1996 r.

5. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu Studium

- 12.6.97 - podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr XXI/142/97 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium,
- 04.02.98. - podpisanie umowy na opracowanie studium,
- 02.03.98. - spotkanie projektantów z Zarządem Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp. w celu omówienia kierunków rozwoju gminy,
- 12.03.98. - wystąpienia do jednostek administracji zapraszające do współpracy i z prośbą o nadsyłanie wniosków,
 - przedłożenie Zarządowi Miasta i Gminy Grodzisk koncepcji studium,
 - spotkanie projektantów z Radnymi w celu zaprezentowania projektu studium
 - przedłożenie projektu na Sesji Rady Miejskiej w celu uzyskania akceptacji,
- 13.10.99. - wystąpienie do jednostek zobowiązanych ustawowo do opiniowania,
- 26.10.99. - poinformowanie członków Rady Miejskiej o możliwości zapoznania się bliżej ze studium w czasie „wyłożenia”,
- 22.10.99 - 12.11.99 – udostępnienie studium w związku z opiniowaniem
- 18.11.99 - wspólne posiedzenie Komisji Rady Miejskiej w celu przyjęcia projektu studium,
- 19.9.2002 podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia studium Nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp z dnia 19.09.2002r

5.1. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2008r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały XL/294/2006 z dnia 25 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp uchwały nr XXVI/202/2008 z dnia 30 października 2008 r. w sprawie zatwierdzenia zmian studium,

5.2. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2009r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr XXVI/201/2008 z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały nr XLIV/331/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zatwierdzenia zmian studium

5.3. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2013 r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr IX/65/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały Nr XLVI/313/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie zatwierdzenia zmian studium

5.4. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2015 / 2016 r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr VIII/44/2015 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały Nr XXV/160/2016. z dnia 28 września 2016r. w sprawie zatwierdzenia zmian studium.

5.5. Zakres czynności formalno–prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2016/2017 r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr XV/90/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały Nr XLI/271/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany studium.

5.6. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2019 r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr XLI/270/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały Nr IV/34/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany studium.

5.7. Zakres czynności formalno – prawnych przy sporządzaniu zmiany Studium 2021 r.

- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Uchwały Nr XVII/147/2020 z dnia 27 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium,
- podjęcie przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. uchwały Nr .../.../2021 z dnia ...czerwca 2021 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany studium.

6. Zadania studium

Podstawowym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie polityki przestrzennej. Jest to jedyny dokument planistyczny sporządzony dla całego jej obszaru (plany ogólne miasta i gminy tracą swą moc z końcem 2001 r.)

Przedmiotem studium są treści dwójakiego rodzaju:

- diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które – zgodnie z art. 6 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – wynikają głównie z:
 - dotychczasowego przeznaczenia, istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
 - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - prawa własności gruntów,
 - jakości życia mieszkańców,
 - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc – zgodnie z art.6 w/w ustawy – w szczególności:
 - obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturalnego,
 - lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
 - obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
 - obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Studium winno wydobyc związki między rozwojem przestrzennym gminy a podstawami jej rozwoju społeczno – gospodarczego, wydobytymi w „Strategii rozwoju społeczno – gospodarczego”, która powinna być opracowana.

Studium jest najważniejszym punktem odniesienia i źródłem informacji koordynacyjnych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie tylko w sensie formalnej spójności tych dokumentów ale racjonalnej zgodności działań i konsekwentnej realizacji obranych w studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Jako ostatnie z podstawowych zadań studium można wymienić promocję rozwoju gminy. Ponieważ studium jest dokumentem zawierającym bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki, może stanowić podstawę dla sporządzenia programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Poszczególne zmiany Studium dokonywane w latach 2008; 2009, 2013, 2015 / 2016, 2016/2017, 2019 oraz 2021 zostały sporządzone pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uwzględniają nowe zadania Studium oraz wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Znajdują one odzwierciedlenie w uchwałach zmieniających Studium.

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

1. Położenie i powierzchnia

Gmina Grodzisk Wlkp. leży w zachodniej części woj. wielkopolskiego, przy drodze krajowej nr 32 Stęszew – Wolsztyn, w odległości ca 50 km od centrum Poznania.

Grodzisk Wlkp. jest siedzibą władz powiatowych obejmujących gminy: Granowo, Grodzisk Wlkp., Kamieniec, Rakoniewice i Wielichowo.

Z gminą Grodzisk Wlkp. sąsiadują w/w gminy wchodzące w skład powiatu grodziskiego oraz 2 gminy z powiatu nowotomyskiego: Opalenica i Nowy Tomyśl.

Gmina Grodzisk Wlkp. jest gminą średniej wielkości; zajmuje obszar o powierzchni 134,5 km² (miasto – 6,4 km²) w tym :

- grunty orne - 67,7 km² = 50,3%
- sady i ogrody - 0,8 km² = 0,6%
- łąki i pastwiska - 10,6 km² = 7,6%
- lasy - 41,9 km² = 31,2%
- pozostałe tereny - 13,5 km² = 13,5%

2. System powiązań zewnętrznych

Grodzisk Wlkp. do czasu reformy administracji był gminą skupiającą szereg usług i instytucji obsługujących również sąsiednie gminy, szczególnie Rakoniewice, Wielichowo, Kamieniec i Granowo. Jednak szereg urzędów, banków, usług ponad lokalnych mieściło się w Nowym Tomysłu – dawnym powiecie, do którego Grodzisk Wlkp. należał, tak więc więź między tymi jednostkami ciągle była utrzymywana.

Od 1 stycznia 1999 r. Grodzisk Wlkp. tworzy swój powiat z gminami: Rakoniewice, Wielichowo, Kamieniec i Granowo, a więc z tymi tradycyjnie już ciężącymi do niego. Jednak nadal silne powiązania z Nowym Tomysłem – miastem większym, lepiej wyposażonym w usługi ponadlokalne.

Stosunkowo słabe są kontakty Grodziska Wlkp. z Opalenicą, mimo stosunkowo niewielkiej odległości między nimi.

Główne powiązania komunikacyjne ze stolicą województwa oraz powiatem poznańskim stanowią:

- droga krajowa nr 32 do Stęszewa i dalej drogą nr 5 Stęszew – Poznań,
- linia kolejowa drugorzędna Sulechów – Poznań,

Powiązania z sąsiednimi ośrodkami powiatowymi:

- powiat Kościan: droga wojewódzka nr 308,
- powiat Wolsztyn: droga krajowa nr 32 i linia kolejowa drugorzędna Grodzisk Wlkp – Sulechów
- powiat Nowy Tomysł: droga wojewódzka nr 308.

Siedziby gmin wchodzących w skład powiatu grodziskiego są powiązane z miastem Grodziskiem Wlkp.:

- gmina Granowo – drogą krajową nr 32 i linią kolejową Sulechów – Poznań,
- gmina Kamieniec – drogą wojewódzką nr 308 Grodzisk Wlkp. – Kościan,
- gmina Rakoniewice – drogą krajową nr 32 Grodzisk Wlkp. – Wolsztyn i linią kolejową Sulechów – Poznań,
- gmina Wielichowo – drogą powiatową nr 725.

Gmina Grodzisk Wlkp. w zakresie zaopatrzenia w wodę korzysta z ujęć położonych na swoim terenie oraz na terenie gminy Opalenica i gminy Kamieniec. Z ujęcia wody leżącego w gminie Grodzisk Wlkp. korzysta również gmina Nowy Tomysł.

Gospodarka ściekowa rozwiązana jest wyłącznie na terenie gminy Grodzisk Wlkp.

Według podziału Polski na regiony fizyczno – geograficzne, opracowanego przez J.Kondrackiego, obszar gminy Grodzisk Wlkp. położony jest w obrębie dwóch mezoregionów: Pojezierza Poznańskiego (315.51) – niemal cały obszar gminy, oraz Bruzdy Zbąszyńskiej (315.44) – zachodni skrawek gminy.

Formy przyrodnicze, obejmujące nie tylko gminę Grodzisk Wlkp., ale również sąsiadujące z nią tereny, to:

- Sandr Nowotomyski zalegający między Obniżeniem Obrzańskim na zachodzie i Wałem Lwówecko – Rakoniewickim na wschodzie,
- Wał Lwówecko – Rakoniewicki, podłużna forma terenu o długości ok. 40 km, ciągnąca się od okolic Lwówka na północy do okolic Rakoniewic na południu.

Wał stanowi wysoczyznę falistą o deniwelacjach od 3 do 10 m. Jest to jednostka morfologiczna wyraźnie zaznaczona o morfologii terenu, stanowiąca ważne ogniwo w systemie obszarów chronionych jako obszar węzłowy o znaczeniu regionalnym w Sieci Ekologicznej ECONET – PL,

- Równina Opalenicka, płaska wysoczyzna morenowa rozciągająca się od okolic Lwówka, poprzez Opalenice do Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, do ujścia Mogielnicy do kanału Mosińskiego.

3. Ludność

W marcu 1998 r. gmina Grodzisk Wlkp. liczyła 18,4 tys mieszkańców, w tym:

- miasto - 11,8 tys. = 64% ludności gminy
- wsie - 6,6 tys. = 36% ludności gminy

W 2006 r. gmina Grodzisk Wlkp. liczyła 18,948 tys mieszkańców, w tym:

- *miasto - 13,902 tys. = 73% ludności gminy*
- *wsie - 5,046 tys. = 27% ludności gminy*

Grodzisk Wlkp. należy do gmin o wysokim zaludnieniu na 1km² powierzchni, które wynosi /w 1998 r.-136; /w 2006 r.- 140 osób, co znacznie przekracza średnia dla województwa wielkopolskiego, która – po wyłączeniu Poznania wynosi 93 osoby.

Na sieć osadniczą gminy składają się:

- miasto Grodzisk Wlkp.,
- 24 wsie, w tym 17 wsi sołeckich

4. Wiodące funkcje

Wiodące funkcje dla miasta i wsi gminy Grodzisk Wlkp., ustalone na podstawie wielkości zatrudnienia w poszczególnych działach gospodarki, to:

- miasto: funkcja przemysłowa oraz obsługa ludności całej gminy i powiatu Grodzisk Wlkp.,

- wieś: funkcja rolnicza i leśnictwo.

Już obecnie zarysowuje się tendencja do zmiany wiodącej funkcji we wsiach Albertowsko i Rojewo na funkcję rekreacyjną.

III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy

Charakterystyczną cechą gminy Grodzisk Wlkp. jest niekorzystny układ obszaru jaki zajmuje: wyciągnięta w kierunku wschód – zachód na prawie 22 km,

w kierunku północ – południe w najszerszym miejscu ma zaledwie 8 km.

Gminę podzielić można na 3 części zdecydowanie różniące się charakterem zagospodarowania i krajobrazem. Są to:

- część zachodnia, najmniejsza, obejmująca areał tylko jednej wsi – Albertowsko, z rozproszoną zabudową lokowaną na prawie holenderskim. Większość obszaru stanowią łąki urozmaicone bardzo bogatą siecią zadrzewień śródpolnych i przydrożnych tworzących malowniczy, niepowtarzalny krajobraz charakterystyczny dla rejonu Nowego Tomyśla;

- obszar lasów oddzielających wieś Albertowsko od reszty gminy z enklawami gruntów rolnych wokół wsi: Kąkolewo, Sworzyce, Rojewo, Biała Wieś i Czarna Wieś. Oba wyżej wymienione obszary zajmują połowę gminy;
- wschodnia część gminy z bardzo dobrymi glebami na której rozwinęło się intensywne rolnictwo. Tu powstało miasto otoczone wsiami: Kobylniki Zdrój i Grąblewo. Wykazują one wyraźną tendencję do połączenia się nim funkcjonalnie i przestrzennie.

Sam Grodzisk Wlkp., położony przy drodze krajowej nr 32 Stęszew – Wolsztyn i linii kolejowej też tej relacji, jest miastem zwartym, którego obecne centrum pokrywa się z historycznymi organizmami miejskimi: średniowiecznym – skoncentrowanym wokół Starego Rynku i młodszym, z końca XVI w. – przy placu Powstańców Wlkp. Oba rynki łączy ulica Szeroka – deptak, stanowiąca centrum handlowe. W tym rejonie skupiają się też najważniejsze obiekty użyteczności publicznej (urzędy, kościoły, szkoły itp.).

Wyraźnie intensywniej Grodzisk Wlkp. rozwijał się w kierunku Nowego Tomyśla, z którym przez wiele lat związany był administracyjnie (powiat, rejon). I właśnie ten kierunek charakteryzuje się najkorzystniejszymi dla zainwestowania miejskiego warunkami fizjograficznymi.

W ostatnich latach zabudowują się tereny w kierunku Grąblewa – wzdłuż ul. Powstańców Chocieszyńskich, oraz w kierunku południowym.

Tereny pod względem funkcjonalnym są przemieszane, jednak funkcja przemysłowa koncentruje się w południowej części miasta na gruntach wsi Kąkolewo, oraz wzdłuż trasy wylotowej na Opalenicę.

Teren miasta i jego bezpośrednie sąsiedztwo są bardzo ubogie w zielenią mogącą służyć celom rekreacyjnym; praktycznie ogranicza się ona do parku i kilku niewielkich skwerów.

2. System osadniczy

Na sieć osadniczą gminy składają się: miasto Grodzisk Wlkp. i 24 wsie.

Gmina podzielona jest na 17 obrębów geodezyjnych, w ramach których znajdują się następujące jednostki osadnicze (miasto, wsie, przysiółki):

- 1) M. Grodzisk Wlkp.
- 2) Albertowsko
- 3) Biała Wieś
- 4) Borzysław
- 5) Chrustowo Młyniewo
- 6) Czarna Wieś
- 7) Grąblewo Strzelce, Pantaleonowi
- 8) Kąkolewo
- 9) Kobylniki Piaski
- 10) Kurowo
- 11) Ptaszkowo Lulin
- 12) Rojewo
- 13) Słocin
- 14) Snowidowo
- 15) Sworzyce

16) Woźniki

17) Zdrój

Dla scharakteryzowania wielkości wsi podzielono je na 5 grup; dane przedstawiono w tabeli 1 na stronie

Dla gminy Grodzisk Wlkp. charakterystyczne są szczególnie:

- brak bardzo dużych wsi liczących powyżej 1000 mieszkańców, ale za to 5 dużych wsi skupia blisko 60% ludności wiejskiej,
- niewielki udział w zaludnieniu wsi małych i bardzo małych, których łączny udział w ogólnej liczbie mieszkańców wsi wynosi tylko 8%.

Tabela 1

Grupa wsi Wielkość wsi	Liczba mk Ilość wsi % ludności	Wsie
b. duże > 1000 M	-	-
duże 500 – 1000 M	3.911 5 59%	Grąblewo, Kąkolewo, Kobylniki, Ptaszkowo, Słocin
średnie 200 – 500 M	2196 9 33%	Albertowsko, Biała Wieś, Borzysław, Czarna Wieś, Kurowo, Lasówki, Piaski, Sworzyce, Zdrój
małe 50 – 200 M	387 4 6%	Chrustowo, Młyniewo, Snowidowo, Woźniki
b. małe <50 M	115 3 2%	Lulin, Pantaleonowi, Rojewo
	6.609 M 21 wsi	

Największe wsie otaczają miasto i tylko Kąkolewo jest od niego znacznie oddalone.

3. Zasoby i walory środowiska przyrodniczego

3.1. Charakterystyka elementów przyrody nieożywionej

Rzeźba terenu

Gmina charakteryzuje się młodoglacjalną rzeźbą terenu będącą pozostałością działalności lądolodu skandynawskiego. Charakterystyczną cechą gminy są trzy różniące się zasadniczo jednostki morfologiczne:

- Sandr Nowotomyski na zachodzie,
- Wał Lwówecko – Rakoniewicki w centrum,
- Równina Opalenicka na wschodzie.

Sandr Nowotomyski jest typowym sandrowym stożkiem dolinnym zbudowanym z piasków drobno- i średnioziarnistych oraz żwirów drobnych, przeważnie warstwowanych, o średniej miąższości 2 -10 m.

Wznosi się na wysokości 70 75 m npm. Powierzchnia sandru na terenie gminy jest płaska, opadająca w kierunku południowo – zachodnim.

Ta część Sandru Nowotomyskiego (rejon Albertowska) charakteryzuje się gęstą siecią cieków i rowów melioracyjnych mających często charakter okresowy, gdyż warunki litologiczne (duży udział powierzchni zajęty jest przez utwory piaszczyste) powodują zwiększoną infiltrację.

Wał Lwówecko – Rakoniewicki wyraźnie zaznacza się w morfologii terenu, wznosząc się około 30 – 40 m nad otaczający teren (75 – 85 m npm.).

Na powierzchni występują piaski akumulacji wodno – lodowcowej przykrywające glinę zwałową moreny dennej. Jest to teren prawie bezjezierny i porośnięty lasami. Miejscami występują kemy i wydmy (w okolicach miasta i wsi Rojewo).

Równina Opalenicka, wysoczyzna morenowa płaska o deniwelacjach 3 – 5 m, zbudowana jest głównie z osadów gliniastych – glin pylastych i piaszczystych.

Warunki litologiczne

Warunki litologiczne podłoża odpowiadają zróżnicowanym formom terenu.

Cały obszar gminy zbudowany jest z utworów czwartorzędowych – osadów plejstocenijskich oraz osadów holocenijskich o niewielkiej miąższości.

Osady plejstocenijskie występują w postaci glin zwałowych lokalnie rozdzielonych piaszczysto – żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Poszczególne jednostki morfologiczne zbudowane są z:

- Sandr Nowotomyski – piasków i żwirów akumulacji wodnolodowcowej fazy poznańskiej, pokrytych lokalnie piaskami eolicznymi,
- Wał Lwówecko – Rakoniewicki – glin zwałowych i piasków fluwioglacjalnych starszych zlodowaceń,
- Równina Opalenicka – osadów moreny dennej: gliny zwałowej, o małej miąższości oraz utworów lodowcowych – glin pylastych i piaszczystych.

Piaski eoliczne występują głównie w centralnej i wschodniej części gminy w obrębie Sandru Nowotomyskiego i Wału Lwówecko – Rakoniewickiego.

Są to formy wypukłe, przeważnie paraboliczne, usypane przez wiatry zachodnie, w znacznej mierze porośnięte lasami.

Utwory holocenijskie występują w dolinach rzek i rynnach jeziornych oraz izolowanych zagłębieniach bezodpływowych. Są to przeważnie torfy i namuły.

Surowce mineralne

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. **znajduje się 5 udokumentowanych złóż gazu ziemnego**: „~~Grodzisk-Wlkp.~~”, „Bukowiec”, „Paproć”, „Ujazd”, „~~Kopanki-E~~”, „**Grodzisk-26**” i „**Czarna Wieś**” .

~~Eksploracja złoża „Kopanki-E” została już zakończona w 1995 r.~~

Poza tym brak na terenie gminy udokumentowanych złóż innych surowców.

Nie prowadzono też żadnych badań poszukiwawczych za złożami. Eksploatuje się tylko punktowo piaski wydymowe oraz piaski i żwiry akumulacji lodowcowej dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w budownictwie.

Ponadto rozpoznano występowanie złóż torfu zaliczanych do złóż o zasobach szacunkowych. Nie są one aktualnie eksploatowane.

Budowa geologiczna gminy nie wskazuje na możliwość udokumentowania niewielkich złóż kopalin pospolitych. Istnieją możliwości udokumentowania niewielkich złóż kruszywa naturalnego w zachodniej części gminy. Są to jednak

kopaliny o niskiej jakości i mogą stanowić jedynie bazę surowcową dla potrzeb lokalnych.

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. leży:

- ~~• Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Ujazd, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Ujazd”;~~
- ~~• Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Bukowiec, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Bukowiec”;~~
- ~~• Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Paproć, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Paproć”;~~
- ~~• Złoże Grodzisk zostało skreślone z ewidencji, istnieje obszar i teren górniczy „Grodzisk” w przyszłości zostanie zniesiony wraz ze zniesieniem koncesji na wydobywanie gazu ziemnego.~~

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. leży:

- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Ujazd, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Ujazd” (koncesja nr 135/93 z dnia 21.06.1993 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/5028/08/MS z dnia 05.08.2008 r. na wydobywanie gazu ziemnego i wtlaczanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.)**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Bukowiec, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Bukowiec” (koncesja nr 125/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Paproć, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Paproć 1” (koncesja nr 102/94 z dnia 27.06.1994 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/23524/10/MS z dnia 14.05.2010 r. na wydobywanie gazu ziemnego i wtlaczanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 31.12.2037 r.**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Grodzisk-26”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Grodzisk - 26” (koncesja nr 6/2013 z dnia 05.08.2013 r., na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 05.08.2021 r.**
- **Część udokumentowanego, złoża gazu ziemnego „Czarna Wieś”**

Ponadto funkcjonują:

- *Odwierty eksploatacyjne czynne: Cicha-Góra-3,-5,-7,-8, Ujazd-16,*
- *Odwierty zastawione: ~~Cicha-Góra-5~~, Czarna Wieś-2,-4,*
- *~~Odwierty do zatłaczania wody złożowej: Ujazd-12, Grodzisk-11,~~*
- *Odwierty zlikwidowane: Cicha Góra -1, -2, Czarna Wieś-1,2,-3, Zdrój -1, Kobylniki -1, Ujazd -1, -2, -3, -5, -8, -11, -21, -21k, Bukowiec -6, -13, Grodzisk -1, 2, -3, -5, -6, -7, -9, -11, -21, -22, -23, -24, -25, -26, -27, -28, -30, -31, Borzysław -1,*
- *~~Odwierty w wierceniu: Cicha Góra -7,~~*

Warunki klimatyczne

Obszar gminy leży na pograniczu dwóch regionów klimatycznych: Regionu Lubuskiego i Regionu Środkowowielkopolskiego.

Znaczna część gminy znajduje się pod wpływem cech klimatu Regionu Lubuskiego. Wyróżnia się tu największą liczbę dni z ciepłą pogodą (przeciętnie 265,4), rzadziej występują dni z pogodą przymrozkowi. Także cechą charakterystyczną regionu jest najmniejsza w ciągu roku liczba dni bez opadu oraz największa średnia roczna liczba dni z opadem. Często ciepłym dniom towarzyszy zachmurzenie i opady (średnio 32 dni w roku). Także chłodne dni występują często z opadami i zachmurzeniem.

Wschodnia część gminy znajduje się na pograniczu Regionu Środkowowielkopolskiego. Cechą charakterystyczną pogody jest tu występowanie znacznej ilości dni ciepłych, a zarazem pochmurnych ale bez opadu. Podobnie występują częściej dni z pogodą przymrozkowi, bardzo chłodną ale bez opadów.

Klimat gminy znajduje się pod wpływem mas powietrza oceanicznego. Charakteryzuje się on większą roczną amplitudą powietrza, wczesną wiosną, długim latem, łagodną zimą z małą i krótko trwającą pokrywą śnieżną.

Zima trwa tu około 75 dni, a lato około 94 dni. Liczba dni pogodnych wynosi 60, pochmurnych 110.

Gmina Grodzisk Wlkp. położona jest w rejonie o najniższym w Polsce opadzie atmosferycznym. Średni roczny opad, podany na podstawie obserwacji wieloletnich (1955 – 1980), wynosi w rejonie Grodziska Wlkp. 615 mm i Opalenicy 586 mm.

Najbardziej wilgotnymi miesiącami są: lipiec, czerwiec i sierpień, natomiast najmniejszy opad przypada na luty, marzec i styczeń. Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie i południowo – zachodnie, natomiast najrzadziej wieją wiatry północne. Średnia prędkość wiatrów wynosi 2m/sek.

Klimat lokalny zróżnicowany jest w zależności od morfologii terenu. Najkorzystniejszy klimat lokalny posiada Wał Lwówecko – Rakoniewicki.

Większą wilgotnością powietrza, częstymi mgłami i możliwością występowania inwersji charakteryzują się tereny położone na Sandrze Nowotomyskim i Równinie Opalenickiej.

Warunki wodne

Wody powierzchniowe

Na terenie gminy trudno wyznaczyć ciek spełniający szczególną rolę w systemie odwadniania, Sieć rzeczna jest bowiem bardzo uboga.

Obszar opracowania położony jest w zlewiskach rzek: Mogielnicy, Kanału Grabarskiego i Dojcy. Niewielki wschodni i północny fragment gminy odwadniany jest przez rzekę Mogielnicę, stanowiącą zarazem wschodnią granicę gminy. Przez miasto Grodzisk Wlkp. przepływa Kanał Grodziski (Rów Grodziski, Letnica) uchodzący do Kanału Grabarskiego (Strugi Kamienickiej) w południowo – wschodniej części gminy przy granicy z gminą Kamieniec. Zachodnia część gminy odwadniana jest przez lewobrzeżny dopływ rzeki Dojcy – Dopływ spod Albertowska. Ta część zlewni Dojcy charakteryzuje się rozbudowaną i gęstą siecią cieków i rowów melioracyjnych, mających często charakter okresowy.

Duża gęstość sieci rzecznej w zlewni Dojcy jest wynikiem prowadzonych w połowie XIX w. intensywnych prac melioracyjnych mających na celu włączenie uprzednio bezodpływowych obszarów do systemu odwadniającego rzeki Obry.

Na terenie gminy brak jest jezior. Sztuczne zbiorniki wodne reprezentowane są przez stawy przeciwpowodziowe, drobne oczka wodne i małe zbiorniki wiejskie.

Wody podziemne

W gminie występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i trzeciorzędowe.

W piętrze czwartorzędowym woda występuje w poziomach wgłębnych; międzyglinowym górnym i międzyglinowym dolnym, zwanym poziomem Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (WDK).

Poziom wód gruntowych ujmowany jest bardzo rzadko dla celów zaopatrzenia w wodę. Znaczenie tego poziomu (ujmowanego w studniach kopalnych) jest znikome. Poziom międzyglinowy górny zalega na głębokości ca 10 m ppt. i obejmuje swym zasięgiem prawie całą gminę z wyjątkiem zachodniej części.

Poziom Wielkopolskiej Doliny Kopalnej związany jest z osadami interglacjału mazowieckiego i fluwioglacjałów zlodowacenia środkowopolskiego.

Tworzą go osady piaszczysto – żwirowe zalegające na głębokości ca 40 – 70 m. Miąższość warstwy dochodzi nawet do 60 m. Woda ta wykazuje nieznaczne zanieczyszczenie, wymaga jednak nieskomplikowanego uzdatniania.

Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP – nr 144) Wielkopolskiej Doliny Kopalnej zalega na obszarze niemal całej gminy i jest ważnym źródłem zaopatrzenia w wodę. W rejonie miasta Grodziska Wlkp. zasoby wodne WDK są już rozdysponowane, rezerwy pozostały jeszcze w zachodniej i wschodniej części gminy.

Piętro wód trzeciorzędowych – poziom mioceniński, złożony z trzech warstw wodonośnych, związany jest z serią piasków w obrębie kompleksu osadów burowęglowych. Wody podziemne z tych utworów ujmowane są w Grodzisku Wlkp. (Przedsiębiorstwo Produkcji Wód Mineralnych „Ralco”), Młyniewie i Strzelcach.

Zaopatrzenie miasta Grodziska Wlkp. bazuje na ujęciach wód podziemnych z poziomu wodonośnego WDK i pierwszego poziomu międzyglinowego.

Zasoby wód dla rejonu Grodziska Wlkp., ustalone w oparciu o odnawialność zasobową oraz wielkość zasobów eksploatacyjnych, warunkują możliwość poboru wody z tego rejonu. Poziom wodonośny WDK jest ograniczony, jak również ograniczony jest obszar alimentacyjny. Racjonalne gospodarowanie wodami stwarza konieczność ochrony udokumentowanych zasobów wód podziemnych. Jako strefę ochrony sanitarnej pośredniej ustalono cały obszar zasobowy, tj. cały udokumentowany wycinek doliny kopalnej.

3.2. Elementy przyrody ożywionej

Gleby

Pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gmina zajmowała 37 miejsce w byłym województwie poznańskim ze wskaźnikiem 66,1 pkt. w skali 100 punktowej (przy średniej dla całego byłego województwa poznańskiego 67,6 pkt. i ogólnopolskiej 66,6 pkt.).

Pod względem użytkowania gruntów gmina charakteryzuje się średnim udziałem gruntów ornych (52,2%), małą ilością użytków zielonych (7,1%), dużą lesistością

(29,9%) oraz małą powierzchnią wód otwartych (0,6%). Użytki rolne łącznie stanowią około 59,3% jej powierzchni.

Na obszarze gminy występują gleby klasy od II do VIz w następujących kompleksach glebowo – rolniczych:

- grunty orne:
 - 1-pszenny bardzo dobry 1,2%
 - 2-pszenny dobry 11,6%
 - 3-pszenny wadliwy 0,1%
 - 4-żytni bardzo dobry 19,3%
 - 5-żytni dobry 25,0%
 - 6-żytni słaby 20,0%
 - 7-żytni bardzo słaby 16,0%
 - 8-zbożowo – pastewny mocny 2,4%
 - 9-zbożowo – pastewny słaby 4,4%

- użytki zielone:
 - 1z- użytki zielone bardzo dobre i dobre brak
 - 2z- użytki zielone średnie 60,0%
 - 3z- użytki zielone słabe i bardzo słabe 40,0%

Grunty orne to przeważnie gleby brunatne wylugowane, bielice, czarne ziemie i czarne ziemie zdegradowane oraz mursze.

Rozmieszczenie przestrzenne gleb uwarunkowane jest morfologią powierzchni (Sandr Nowotomyski, Wał Lwówecko – Rakoniewicki oraz Równina Opalenicka).

Gleby słabe i najslabsze związane są morfologicznie z występowaniem sandru oraz dolin rzecznych zbudowanych głównie z piasków różnoziarnistych. Są to gleby w kompleksach przeważnie 6 i 7 oraz 9. Dna dolin i obniżen terenowych zajęte są przez łąki, a także gleby w 8 i 9 kompleksie zbożowo – pastewnym mocnym (kl.III i IV) i słabym (kl. Vi VI) oraz gleby w 6 i 7 kompleksie żytnio – ziemniaczanym słabym (kl.V) i żytnio – łubinowym (kl.V i VI).

Z występowaniem wysoczyzny morenowej (Równiny Opalenickiej) związane są gleby wysokich i średnich klas w kompleksach: 1 i 2 pszennym bardzo dobrym i dobrym (klasy II – III), 3 pszennym wadliwym (klasy II – IVa), 4 żytnim bardzo dobrym (klasy IVa – IVb) oraz 5 żytnim dobrym (klasy IVa – IVb).

Gleby 3 kompleksu pszennego wadliwego, położone głównie w południowej części gminy, charakteryzują się występowaniem zrywów i okresowym niedoborem wilgoci. Gmina Grodzisk Wlkp. leży na pograniczu dwóch regionów glebowo – rolniczych. Zachodnia i centralna część gminy należą do regionu Rakoniewicko – Nowotomyskiego, obejmującego dwa podregiony: Rakoniewicki i Nowotomyski. Część wschodnia gminy należy do regionu Szamotulsko – Opalenickiego.

Podregion Nowotomyski wyróżnia się największą koncentracją gleb murszowatych zaliczonych do kompleksu 9 lub gleb znajdujących się pod użytkami zielonymi. Dzięki utrzymującej się na wysokim poziomie wodzie gruntowej, wymienione gleby i towarzyszące im bardzo lekkie czarne ziemie tworzą dobre siedliska do uprawy wikliny i chmielu (rejon Albertowska).

Na terenie podregionu część gruntów ornych stanowią silnie przesuszone piaski murszowate i gleby brunatne wytworzone z pisków sandrowych zaliczane do

kompleksu 7. Podregion ten wyróżnia się ponadto dużym udziałem użytków zielonych i znaczną lesistością.

Podregion Rakoniewicki (obejmujący swym zasięgiem Wał Lwówecko – Rakoniewicki) wyróżnia się dominacją kompleksów 6,5 i 7. Są to w większości gleby pseudobielicowe i brunatne wylugowane, położone na terenach wysoczyznowych, o rzeźbie słabo falistej i na równinach sandrowych (kompleks 7), okresowo lub stale za suche. Podregion ten charakteryzuje się małym udziałem użytków zielonych i dużą lesistością.

Największym powierzchniowo regionem jest Region Szamotulsko – Opalenicki. W całości położony jest w obrębie mezoregionu Pojezierze Poznańskie. W całym regionie, obejmującym wiele gmin, użytki rolne zajmują około 82%, lasy 10%, a wody zaledwie 1,7% ogólnej powierzchni regionu. W użytkach rolnych aż 92% zajmują grunty orne, a 8% użytki zielone. Na terenie gminy wśród gruntów ornich przeważają gleby kompleksu 4,2 i 5. Dużą powierzchnię zajmują też gleby brunatne właściwe i czarne ziemie. Przeważają użytki zielone kompleksów 2z i 3z. Koncentrują się głównie w wąskich dolinach rzecznych (rzeki Mogielnicy, Kanałów Grabarskiego i Gnińskiego). Rzeźba terenu charakteryzuje się dominacją równin korzystnych do upraw polowych. Gleby są na ogół dobrze uwilgotnione, cechują się korzystną retencją wód opadowych.

Cały region charakteryzuje się wysoką kulturą rolną.

Szata roślinna

Ważną rolę w otwartym krajobrazie gminy odgrywają zadrzewienia śródpolne, przydrożne, zieleń przywodna, zieleń parkowa, cmentarna, sady i ogrody przydomowe, które spełniają nie tylko funkcję krajobrazową ale także ochronną. Wpływają one na kształtowanie lokalnego klimatu obszarów, na których występują, podnoszą walory estetyczno – krajobrazowe, spełniają rolę wiatro - i glebochronną.

Cechą charakterystyczną zachodniej części gminy (Sandru Nowotomyskiego) są bardzo liczne i dobrze rozmieszczone zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Roślinność spełnia tu rolę regulatora stosunków wodnych.

Odrębną grupę zieleni wysokiej stanowią parki dworskie o dużych walorach estetyczno – krajobrazowych. 4 parki posiadają sporządzoną dokumentację ewidencyjną, 2 – wpis do rejestru zabytków.

Zieleń cmentarna stanowi zazwyczaj małoobszarowe powierzchnie roślinności dekoracyjnej pełniące funkcję ochronną i ozdobną.

Na terenie miasta występują zbiorowiska roślinności antropogenicznej powstałej pod działaniem czynników zależnych od człowieka, na siedliskach przekształconych lub nowo utworzonych. Obejmują one roślinność ozdobną parków, skwerów, zieleńców, ogrodów przydomowych i zadrzewień przydrożnych.

Uprawom polowym towarzyszą zbiorowiska roślinności segetalnej chwastów jedno- lub dwuletnich, rzadziej bylin, pozostające w zależności od rodzaju i pory zabiegów agrotechnicznych.

Lasy

Do naturalnych zespołów roślinnych występujących na terenie gminy należą lasy. Gmina Grodzisk Wlkp. leży w obrębie Krainy Wielkopolsko – Pomorskiej

i dzielnicy Wielkopolsko – Kujawskiej. Dzielnica ta charakteryzuje się warunkami sprzyjającymi rozwojowi borów sosnowych świeżych z domieszką gatunków liściastych: dębu, buku i grabu.

Lasy zajmują około 29,9% powierzchni całej gminy. Największe kompleksy leśne należą administracyjnie do Nadleśnictwa Grodzisk. W części północno – wschodniej gminy przy granicy z gminą Opalenica lasy należą do Nadleśnictwa Konstantynowo.

Najczęściej spotykanym typem siedliskowym w lasach gminy Grodzisk Wlkp. jest bór mieszany świeży (BM św), las mieszany (LM), oraz las wilgotny (LW).

Panującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu i brzozy. Teren wydm w drzewostanie przeważa sosna w domieszce dębu, brzozy, topoli, a w lesie świeżym dąb z topolą, modrzewiem i świerkiem.

Lasy ochronne występują w okolicy Ujazdu (lasy strefy zieleni wysokiej) oraz w okolicy Woźnik (lasy masowego wypoczynku).

Fauna

Na obszarach leśnych żyją podobnie jak w innych rejonach Wielkopolski sarny, jelenie, dziki, kuny i lisy. Na polach występują głównie zające, kuropatwy i bażanty. Na obrzeżach łąk i w dolinach rzek spotkać można dość często tu występującego bociana białego. W okolicach Gmina i Woźnik zaobserwowano występowanie bociana czarnego, a nad doliną rzeki Mogielnicy żurawia.

3.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych

Największymi wartościami środowiska przyrodniczego, warunkującymi stabilność całego systemu, są obszary o małym stopniu przekształcenia zarówno roślinności, jak i sieci rzecznej oraz morfologii. Stanowią je obszary i obiekty o dużej wartości przyrodniczej poddane ochronie prawnej. Na obszarze gminy Grodzisk Wlkp. są to:

1) Pomniki przyrody

- w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajdują się 23 pojedyncze okazy drzew oraz jedna aleja lip szerokolistnych w Grodzisku Wlkp. przy ulicy Garbary.

Drzewa pomnikowe występują w miejscowościach:

- Grodzisk Wlkp. – klon, jawor, buk zwyczajny, 2 jesiony wyniosłe 2 lipy szerokolistne, kasztanowiec zwyczajny, 2 dęby szypułkowe, topola biała, 3 cisy pospolite, buk pospolity,
- Albertowsko – dąb szypułkowy i kasztanowiec zwyczajny,
- Grąblewo – 3 dęby szypułkowe,
- Ptaszkowo – dąb szypułkowy,
- Woźniki – 2 dęby szypułkowe i lipa szerokolistna.

- Drzewa uznane za pomniki przyrody na podstawie Uchwały Nr III/13/94 RMiG w Grodzisku Wlkp. z dnia 26 maja 1994 r. Jest to aleja licząca 49 dębów czerwonych rosnących na terenie otuliny szkółki leśnej w Lasówkach.

- Drzewa uznane za pomniki przyrody na podstawie Uchwały Nr III/18/95 RMiG w Grodzisku Wlkp. z dnia 08.06.1995 r. występują we wsiach:

- Albertowsko – dąb szypułkowy i buk zwyczajny,
- Czarna Wieś – 3 dęby szypułkowe,
- Kąkolewo – dąb szypułkowy,
- Lasówki – jesion wyniosły, dąb szypułkowy, cis pospolity, klon jawor

- i modrzew europejski,
 - Słocin – dąb szypułkowy.
- Drzewa uznane za pomniki przyrody na podstawie Uchwały Nr V/34/95 RMiG w Grodzisku Wlkp. z dnia 28.09.1995 r. występują w miejscowościach:
- Grodzisk Wlkp. – 2 wiązy szypułkowe, 2 sosny wejmutki, 3 olsze czarne, grab pospolity, jesion wyniosły, 10 lip szerokolistnych, dąb szypułkowy, kasztanowiec czerwony, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, 3 wierzby białe,
 - Lasówki – lipa szerokolistna, 2 lipy drobnolistne, lipa pośrednia, 4 dęby szypułkowe, 2 jesiony wyniosłe, świerk pospolity, 2 klony jawory, klon zwyczajny, klon polny, buk zwyczajny, czereśnia ptasia, grab pospolity, modrzew europejski i robinia akacja.
- Ponadto uznano za pomniki 3 grupy drzew na terenie Grodziska Wlkp.
- Są to:
- grupa 16 drzew (dąb szypułkowy, klon zwyczajny, grab pospolity i lipa szerokolistna),
 - grupa 18 drzew (dąb szypułkowy, grab pospolity, jesion wyniosła, lipa szerokolistna),
 - grupa 6 drzew (lipa szerokolistna i drobnolistna).

2) Użytki ekologiczne – nieużytki i bagna obejmują obszar o powierzchni 33,56 ha i stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe, PDLP w Poznaniu Nadleśnictwo Grodzisk Wlkp. Obszar użytków ekologicznych obejmuje powierzchnię: na terenie: Czarnej Wsi – 10,0 ha, Kąkolewie – 1,86 ha, w Rojewie – 21,70 ha. Użytki ekologiczne uznano na mocy Uchwały Nr V/35/95 RMiG w Grodzisku Wlkp. z dnia 28.09.1995 r.

3) Parki dworskie objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Do rejestru zabytkowych parków wpisano 2 obiekty parkowe, 2 posiadają tylko dokumentację ewidencyjną.

Tabela 2

Miejscowość	Powierzchnia	Układ przestrzenny	Czas powstania
Grodzisk Wlkp.	6,54	krajobrazowy	II połowa XVIII w. przekształcenie w latach 20-tych XX w
Ptaszkowo	4,32	krajobrazowy	Koniec XIX w. i pocz. XX w. przekształcenie 1966/68 r.

Parki zabytkowe są cennym elementem krajobrazu w płaskiej rolniczej gminie. Są jednak zwykle zaniedbane, zdewastowane, pozbawione ogrodzenia i dawnego układu dróg. Dowolne i przypadkowe sadzenie drzew oraz niewłaściwa pielęgnacja bywają niezgodne z kompozycją parku i doбором gatunkowym drzew.

4) Parki wiejskie

Uchwałą Nr IX/52/91 i Nr IX/53/91 RMiG w Grodzisku Wlkp. z dnia 05.11.1991 r. uznano tereny zadrzewione w miejscowości Lulin oraz Lasówki za parki wiejskie podlegające ochronie. Park wiejski w Lulinie o powierzchni 1,60 ha stanowi dawny park – ogród z pocz. XX w. Park wiejski w Lasówkach o powierzchni 10,14 ha jest

pobrzeżną częścią ponad 100 – letniego lasu o zadrzewieniu gatunkami występującymi zazwyczaj w parkach.

Na obszarze gminy Grodzisk Wielkopolski nie ma wyznaczonych objętych prawną ochroną obszarów Specjalnej Ochrony Siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin i zwierząt „Natura 2000” jak również obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków „Natura 2000” stanowiących Europejską Sieć Ekologiczną obszarów chronionych na terenie Unii Europejskiej.

3.4. Zagrożenia i degradacja środowiska

W wyniku działalności gospodarczej, procesów urbanizacyjnych na terenie miasta i obszarów wiejskich Grodzisk Wlkp. nastąpiły przeobrażenia środowiska przyrodniczego.

W 1995 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska przeprowadził weryfikację gmin pod względem występowania zagrożeń środowiska – zgodnie z instrukcją Narodowej Fundacji Ochrony Środowiska. Gmina Grodzisk Wlkp. zaliczona została do grupy B, na terenie której wyniki badań nie wskazują na występowanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń, mimo stwierdzonego antropogenicznego oddziaływania. Nie oznacza to, że na terenie gminy nie występują problemy związane z degradacją środowiska przyrodniczego.

Podstawowymi problemami są:

- stan czystości wód powierzchniowych,
- jakość wód podziemnych,
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego,
- zagrożenie środowiska hałasem, szczególnie komunikacyjnym,
- zagrożenie środowiska odpadami,
- nadzwyczajne zagrożenie środowiska.

Stan zanieczyszczenia wód powierzchniowych

Ocenę stanu czystości wód powierzchniowych przeprowadzono w oparciu o dane z raportów o stanie środowiska w województwie poznańskim oraz w Wielkopolsce (w latach 1997 – 1998). Ostatnie badanie jakości wód rzeki Mogielnicy dla potrzeb monitoringu regionalnego przeprowadzone w 1995 r. wykazały znaczne ponadnormatywne zanieczyszczenie wód w punkcie pomiarowym poniżej Mogielnicy Zachodniej w miejscowości Kotowo.

Przekroczona została zawartość substancji organicznych (BZT5) i biogennych (wszystkie formy azotu i fosforu). Stopień zakażenia bakteriologicznego nie odpowiadał normom na przestrzeni całego roku.

Mogilnica i jej dwa dopływy (Mogilnica Zachodnia i Mogilnica Wschodnia) płyną przez tereny o charakterze rolniczym, gdzie zlokalizowane są zakłady przemysłu spożywczego (mleczarnie, gorzelnie, cukrownie) i gospodarstwa rolne. Oprócz spływów powierzchniowych z pól i nadmiernego stałego lub okresowego zrzutem ścieków przemysłowych, duży wpływ na jakość wód powierzchniowych mają ścieki komunalne odprowadzane z miejscowości Opalenica, Buk i Kuślin. Miejscowości te posiadają już oczyszczalnie mechaniczno – biologiczne, nie są jednak w pełni skanalizowane, a gospodarka ściekowa odbywa się poprzez zbiorniki bezodpływowe.

Wody mniejszych cieków na obszarze gminy nie zostały objęte regionalnym monitoringiem środowiska prowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Poznaniu.

Jakość wód podziemnych

Degradacja i zanieczyszczenie wód podziemnych spowodowane są niewłaściwą gospodarką wodno – ściekową, sztucznym podnoszeniem i obniżaniem poziomu zwierciadła wód podziemnych, powstawaniem lejów depresyjnych, a także zanieczyszczeniem bakteriologicznym i chemicznym wód. Najbardziej narażone na zanieczyszczenie są wody gruntowe oraz zbiorniki wodonośne występujące w obrębie utworów czwartorzędowych. Szczególnie na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych narażony jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP – nr 144), Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, gdzie wydzielono dodatkowo obszary wymagające najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO).

Wody podziemne objęte zostały programem monitorowania w celu ograniczenia ujemnego wpływu czynników antropogenicznych.

WSSE prowadzi na terenie gminy tymczasowy monitoring regionalny wód podziemnych – studni wodociągów publicznych miejskich i wiejskich w miejscowości Słocin. WIOŚ natomiast prowadzi krajowy monitoring zwykłych wód podziemnych w miejscowościach sąsiadujących z gminą Grodzisk Wlkp. – Porązynie (gmina Opalenica) i Jabłonie (gmina Rakoniewice).

Poziom zanieczyszczenia wód podziemnych kształtuje się od wody wysokiej jakości w Porązynie do niskiej klasy w Jabłonie.

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego

Na terenie gminy nie jest dokonywany monitoring powietrza atmosferycznego.

Jego ochrona polega na ograniczeniu i eliminowaniu wprowadzonych do powietrza substancji zanieczyszczających przez zakłady produkcyjne i usługowe, pojazdy samochodowe, hałdy i wysypiska oraz inne źródła zanieczyszczeń.

Zanieczyszczenia powietrza w gminie związane są z powierzchniowym odprowadzaniem substancji zanieczyszczających:

- zorganizowanym, powodującym tzw. Emisją niską pochodzącą z rozproszonych małych źródeł punktowych: z różnych urządzeń technologicznych i wentylacyjnych małych zakładów przemysłowych, lokalnych kotłowni komunalnych, palenisk domowych,
- niezorganizowanym, do których zaliczyć można składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków, przeładunek i transport materiałów sypkich lub substancji lotnych, zabiegi agrotechniczne, pojazdy samochodowe, źródła naturalne (pyły kosmiczne, pożary lasów).

Zagrożenia klimatu akustycznego

Potencjalnym źródłem hałasu na terenie gminy są trasy komunikacyjne.

Grodzisk Wlkp. posiada obojętne drogi zlokalizowane po jego południowej stronie. Stwarza to poczucie komfortu akustycznego w dzień i w nocy dla tej części miasta. Źródłem hałasu o charakterze lokalnym mogą być na terenie miasta i gminy różne drobne warsztaty, zakłady przemysłowe i rzemieślnicze, obiekty handlowe, sportowe, rozrywkowe. Stopień uciążliwości akustycznej zależy od rodzaju produkcji lub działalności, przyjętych technologii, zabezpieczenia akustycznego głównych źródeł

hałasu, stosowanych rozwiązań budowlanych, systemu pracy oraz funkcji urbanistycznych otaczających terenów.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r.

w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 1 czerwca 1998 r. Nr 66, poz.436).

Zagrożenie środowiska odpadami

W gminie istnieje składowisko śmieci w Czarnej Wsi. Okres eksploatacji obejmuje lata 1992 – 2021. Ma ono uregulowany stan formalno – prawny.

Powierzchnia składowiska wynosi 3,7 ha, posiada zabezpieczenie podłoża w postaci folii i drenaż pod złożem. Wokół składowiska znajdują się dwa otwory piezometryczne. Obiekt wymaga okresowych kontroli w zakresie oddziaływania na środowisko ze względu na zagrożenie jakości wód gruntowych. Istnieje konieczność założenia pasów zieleni ochronnej od strony zabudowań Czarnej Wsi.

Nadzwyczajne zagrożenie środowiska

W ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r (jednolity tekst z 1994 r. Dz. U. Nr 49, poz.196) zdefiniowano pojęcie nadzwyczajnego zagrożenia środowiska. Jest to zagrożenie spowodowane gwałtownym zdarzeniem nie będącym klęską żywiołową, a niosącym powszechne niebezpieczeństwo dla ludzi i środowiska.

Do rejestru potencjalnych źródeł nadzwyczajnego zagrożenia środowiska (stan na dzień 01.01.1999 r.) z gminy Grodzisk Wlkp. wpisane są Zakłady Mięsne Spółka z o.o przy ulicy Powstańców Chocieszynskich; potencjalną substancją zagrażającą jest amoniak, a odbiornikiem zanieczyszczeń powietrze.

4. Środowisko kulturowe

4.1. Informacje ogólne

Informacje zawarte w Nin. Rozdziale zaczerpnięte zostały z materiałów wykazanych w rozdz. I. 4 oraz zebrane zostały w Służbie Ochrony Zabytków w Poznaniu i u Archeologa Wojewódzkiego.

Zasoby środowiska kulturowego, niejednorodne pod względem wartości wyszczególniono niżej i zamieszczono na planszach pt.: „Środowisko kulturowe” w skalach 1: 10 000 – dla miasta i 1:20 000 – dla obszarów wiejskich.

Ze względu na skalę opracowania nie można było precyzyjnie zlokalizować wszystkich obiektów (dotyczy to szczególnie domów mieszkalnych). Jedyne obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, prawnie chronione, posiadają dokładną lokalizację.

Należy zwrócić uwagę, że przytoczony wykaz może posłużyć jedynie jako materiał pomocniczy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż zmiany następujące w tym zakresie są duże: wykaz ten może być umniejszony (co nie powinno mieć miejsca ale zdarza się dość często z powodu

Doprowadzenia obiektów chronionych do ruiny i konieczności ich rozbiórki, z powodu zatracenia walorów kulturowych przez dokonanie bezprawnych przeróbek itp.) lub wzbogacony o dodatkowe obiekty („starzenie się” budynków, nowe spojrzenie na obiekty, które wcześniej ocenione zostały jako nie przedstawiające

szczególnych walorów itp.). Również granice zespołów pałacowych, dworskich i folwarcznych są jedynie orientacyjne, nie poparte dokumentacjami historyczno – urbanistycznymi, a wyznaczone na podstawie występowania obiektów, które funkcjonalnie i przestrzennie związane były z danym zespołem.

Stanowiska archeologiczne naniesione na planszy „Środowisko kulturowe” nie posiadają wartości kartometrycznej; są jedynie symbolem – znakiem informującym, że przy wydawaniu wszelkich decyzji i wytycznych dotyczących tego rejonu należy sięgnąć do szczegółowych materiałów archeologicznych (mapy w skali 1:10 000 zamieszczone w teczce „Wytyczne archeologiczne”).

4.2. Rys historyczny

Dzieje wiosek na terenie obecnej gminy są związane z historią miasta Grodziska Wlkp. Najstarsze źródła historyczne informują, iż wchodziła ona w skład klucza posiadłości książęcej. W XIV w. Grodzisk należał do Borkowiców, a po konfiskacie jego dobra przeszły do rąk rycerza Wichny, a kolejno rodów Połuków

i Ostrorogów, następnie drogą spadku weszły w posiadanie rodziny Opalińskich, których ród zakończył się w 1775 r. Do klucza tych dóbr należały: Piaski, Chrustowo, Ujazdem, Młyniewo, Doktorowo, Kobylniki, Opalenica, Słocin, Jastębniki, Rakowice i Zdrój. Spadkobiercami zostali ks. Adam Czartoryski

i wojewoda Dąbski. Proces spadkowy trwał wiele lat. Zbyt Wielkie zadłużenie powodowało kolejne odsprzedanie: Szymonowi Cohenowi, Henrykowi Łubieńskiemu (wiceprezesowi Banku Polskiego w Warszawie), bankierowi warszawskiemu Schulzowi; potem dobra stały się własnością rodzin niemieckich.

Majątek Grodzisk z folwarkami znalazł się w rękach Heyderów, a Opalenicy z folwarkami w rękach Beynów.

W latach międzywojennych wszystkie majątki (7) o łącznym obszarze 3 800 ha należały do Polaków. Największym obszarnikiem był Piotr Skórzewski posiadający zamek w Grodzisku i majątki w Młyniewie, Piaskach, Zdroju i Słoninie – razem około 1 600 ha, drugim był Zygmunt Kurnatowski właściciel Woźnik i Borysławia – około 1 300 ha; Ptaszkowo należało do rodziny Żółtowskich.

Własność ziemską stanowiła wówczas 28% obszaru gminy, a na wsi przeważały średnie i małe gospodarstwa chłopskie.

Po II wojnie światowej na czoło wysunęło się Ptaszkowo ze względu na przekształcenie zaniedbanego majątku na wzorowe gospodarstwo PGR – owskie.

W 1976 r. w skład kombinatu wchodziło 9 gospodarstw, w gminie Grodzisk 5 (Grąblewo, Młyniewo, Piaski, Woźniki i Ptaszkowo), 3 w gminie Granowo (Bielawy, Kotowo i Szparowo) i 1 w gminie Kamieniec (Cykowo).

Grodzisk (pierwotnie Grodziszczko, Grodzisko) jako gród istniał już we wczesnym średniowieczu. W 1303 r. otrzymał prawa miejskie.

Posiadał dobre warunki rozwoju z uwagi na położenie przy trasie handlowej wiodącej z miast Dolnego Śląska do Poznania. W XV wieku był już miastem znacznie większym.

W XVI w. zjawili się tu luteranie znajdując wsparcie u właścicieli miasta – Ostrorogów; miasto stało się poważnym ośrodkiem ruchu reformacyjnego.

W tym czasie zaczęła intensywnie rozwijać się produkcja piwa, które zawiązała swą markę wodzie źródlanej. W roku 1793 miasto liczące 2 500 mieszkańców zagarnęli Prusacy, a w 1807 zostało włączone do Księstwa Warszawskiego.

W 1815 r. miasto ponownie zostało zajęte przez Prusy. W 1848 zostało opanowane przez miejscowych i okolicznych powstańców. Dowódcą ich był lekarz narodowości żydowskiej dr Marek Mosse. W 2 połowie XIX wieku, po likwidacji powiatu bukowskiego, Grodzisk stał się siedzibą władz nowo powołanego powiatu grodziskiego, który istniał do 1931 roku.

Uruchomienie w 1881 roku kolei (wąskotorowej), łączącej miasto z linią kolejową Poznań – Berlin, spowodowało duże ożywienie gospodarcze. Wzrósł handel ziemiopłodami a na początku XX w. funkcjonowało 5 browarów produkujących piwo na eksport. Liczba ludności wzrosła z 3 800 w roku 1900 do 5 800 w roku 1910.

W 1860 r. w Grodzisku powstał tygodnik „Przewodnik katolicki”, później przeniesiony do Poznania. Pismo to odegrało w czasie zaborów niemałą rolę w zakresie utrwalenia języka polskiego i popularyzowania czytelnictwa.

Po uzyskaniu niepodległości mimo rozwoju przemysłu miasto borykało się z trudnościami ale rozbudowano rzeźnię, zmodernizowano pierwszą w Wielkopolsce elektrownię, w 1927 r. powstało Miejskie Gimnazjum przekształcone 10 lat później w gimnazjum i liceum.

Grodzisk – stolica powiatu, który swym zasięgiem obejmował 3 miasta: Buk, Grodzisk i Opalenicę, 53 gminy miejskie i 25 obszarów dworskich, w roku 1932 utracił status miasta powiatowego na rzecz Nowego Tomysła.

W czasie okupacji miasto ponownie pełniło rolę ośrodka powiatowego do roku 1946.

W 1939 r. miasto liczyło 6 800 mieszkańców, w czasie okupacji znaczna ich część została wysiedlona do G. Guberni lub wywieziona na roboty przymusowe. Wyzwolone w 1945 r. miasto rozwinęło swą gospodarkę i zwiększyło zasięg oddziaływania na rolnicze zaplecze. Liczba mieszkańców wzrosła z 6 000 w roku 1946 do 8 100 w 1961 r.

4.3. Rozwój przestrzenny miasta

Miasto Grodzisk Wlkp. zachowało bez większych zmian swoją historyczną strukturę i układ. Do dnia dzisiejszego czytelny jest układ Starego Miasta wytyczonego na przełomie XIII i XIV wieku, Nowego Miasta z końca XVI wieku oraz dawnych przedmieść zurbanizowanych w ciągu XIX i XX wieku.

Na obszarze starego miasta zachowała się dawna siatka ulic (jak potwierdziły badania archeologiczne niezmienną od okresu lokacji) i nadal czytelny jest układ fosy okalającej Stare Miasto. W rynku oraz na uliczkach przyrynkowych zachował się podział na bloki zabudowy, a częściowo także układ dawnych wąskich działek dochodzących do tylnych uliczek gospodarczych.

Również Nowe Miasto zachowało prawie niezmienny układ z prostokątnym rynkiem, uliczkami wychodzącymi z jego naroży.

Oba centra miejskie łączy obecna ulica Szeroka, ściśle zabudowana i z zachowanym dawnym układem działek.

Miasto usytuowane na terenie równinnym jest widoczne dobrze ze wszystkich stron dojazdowych. W panoramie miasta dominują kopuła i wieża kościoła św. Jadwigi, wieża kościoła ewangelickiego i pobernardyńskiego, kominy browarów oraz sylwetka elewatora zbożowego z lat 50 – tych.

W Grodzisku Wlkp. znakomicie zachowały się ciekawe zespoły budynków sakralnych i użyteczności publicznej. Na obszarze całego miasta zachowało się ponad 300 budynków zabytkowych; największe ich nasycenie występuje na terenie śródmieścia.

W tym obszarze wyznaczono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisaną do rejestru zabytków (tu stara zabudowa zachowała się w około 90-ciu procentach), strefę ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych (teren dawnych przedmieść i obrzeży miasta) oraz strefę ochrony krajobrazu, która obejmuje obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym.

4.4. Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Szczegółowy wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską, z określeniem ich wieku, pierwotnego i aktualnego sposobu użytkowania oraz obecnego właściciela zamieszczono w teczce zawierającej materiały inwentaryzacyjne.

W niniejszym opracowaniu zasygnalizowano jedynie występowanie tych obiektów w poszczególnych jednostkach osadniczych z podziałem wg pierwotnego przeznaczenia.

Uwaga: w nawiasach podany został obecny numer policyjny budynku.

A. Obiekty ujęte w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków chronione prawnie na mocy ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach:

1. Grodzisk Wielkopolski – układ urbanistyczny, studnia publiczna św. Bernarda, starostwo, park miejski, pałac, wyposażenie kościoła pobernardyńskiego, kościół poewangelicki, kościoły: św. Ducha, Jadwigi, Imienia Jezusa i N.M.P., klasztor pobernardyński, organistówka, d. karczma oraz domy przy ulicach: Kolejowej nr 5, Kościelnej nr 2, Żwirki i Wigury, Wawrzyniaka nr 1, 2, 6, 13, Szerokiej nr 24, Przemysłowej nr 16, Poznańskiej nr 5, Mickiewicza nr 8, St. Rynek nr 29, pl. św. Anny nr 8, d. słodownia przy ulicy Przykop nr 3;
2. Grąblewo – dworska brama wjazdowa, zespół budynków folwarcznych;
3. Kąkolewo – kościół poewangelicki;
4. Piaski – zespół folwarczny;
5. Ptaszkowo – dom – dawna karczma, kościół p.w. Piotra i Pawła, park, spichlerz, obora i dom mieszkalny;
6. Woźniki – klasztor poreformacki i kościół poreformacki (dzis zakon franciszkański).

B. Obiekty objęte ochroną, cenne kulturowo według wykazu Wojewódzkiego Oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu:

1. Zespół pałacowy: Lasówki – pałac (ob. leśniczówka), park naturalistyczny
2. Zespoły dworskie:
 - Grąblewo – pozostałości zespołu dworskiego – brama wjazdowa, dom ogrodnika;
 - Grodzisk Wlkp. – dwór, oficyna, stróżówka, park krajobrazowy;
3. Zespoły folwarczne:
 - Borzysław – obora, wozownia, magazyn zbożowy, stodoła, brama wjazdowa;
 - Grąblewo – rządówka, stajnia, obora (2), owczarnia, stodoła, kolonia mieszkalna, pięcioraki (2), sześciorak (3);
 - Lulin – dom dyrektora, budynek mieszkalny, stajnia z wozownią, park krajobrazowy;
 - Młyniewo – pozostałości zespołu folwarcznego: obora, spichlerz, gorzelnia, kuźnia; kolonia mieszkalna: domy nr 6, 7, 8, 9 i 10;

- Pantaleonowo – pięciorak, wolarnia, gorzelnia;
 - Piaski – rządówka, budynek socjalny, obora i mleczarnia, stajnia i wozownia, spichlerz, stodoła (2), kuźnia, remiza, gorzelnia; kolonia pracowników folwarcznych: czworak (3), sześciorak (2);
 - Ptaszkowo – dom rządcy, dwojak, czworak, ośmorak (3), wolarnia, obora, spichlerz, stodoła (2), gorzelnia, park krajobrazowy;
 - Słocin – rządówka, budynek inwentarski (2), stodoła, spichlerz;
 - Strzelce – dom rządcy, chlewnia, obora, kol. mieszk. pracown.: czworak (4)
 - Woźniki – rządówka, owczarnia, stajnia (2), spichlerz, stodoła (2), kuźnia, szopa, ogrodzenie; kol. mieszk. prac.: dom nr 2, czworak (4), dziesięciorak (1)
 - Zdrój – pozostałości zespołu folwarcznego.: dom, kurnik, budynek inwentarski
4. Zespoły sakralne:
- Grodzisk Wlkp.:
 - zespół kościoła parafialnego św. Jadwigi: kościół, plebania, wikarówka, dom kościelny, organistówka;
 - zespół kościoła szpitalnego św. Ducha: kościół, plebania;
 - zespół kościoła ewangelickiego: kościół, brama i ogrodzenie, pastorówka, dom kościelny;
 - zespół klasztoru Bernardyńskiego: kościół, klasztor, budynek klasztorny;
 - Ptaszkowo:
 - zespół kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła: kościół, plebania, dom parafialny, ogrodzenie;
 - Woźniki:
 - zespół Klasztoru Reformatorów: kościół, klasztor.
5. Obiekty sakralne:
- Kąkolewo – kościół ewangelicki;
 - Ptaszkowo – kostnica.
6. Obiekty użyteczności publicznej:
- Czarna Wieś: zespół szkoły: szkoła, budynek gospodarczy
 - Grąblewo: szkoła;
 - Grodzisk Wielkopolski: ratusz, wójtostwo; zespół starostwa: starostwo i budynek gospodarczy; zespół sądu i więzienia: sąd, dom sędziego, więzienie; szpital, dom starców; ewangelicki przytułek dla starców; państwowa kasa chorych; progimnazjum; szkoła średnia, szkoła podstawowa; poczta; zespół dworca kolejowego; siedziba kurkowego bractwa strzeleckiego; karczma (2), restauracja i kino; hotel i restauracja (2); zajazd;
 - Kąkolewo – szkoła;
 - Kobylniki – szkoła;
 - Ptaszkowo – zespół szkoły: szkoła, budynek gospodarczy; karczma;
 - Rojewo – szkoła;
 - Sworzyce – zespół szkoły: dom, budynek gospodarczy
 - Zdrój – zespół szkoły: szkoła, stodoła.
7. Obiekty przemysłowe i magazynowe:

- Piaski – młynarzówna;
- Grodzisk Wlkp.:
 - zespół browaru ul. Kolejowa;
 - zespół browaru ul. Poznańska;
 - zespół browaru ul. Powstańców – Przemysłowa;
 - słodownia z magazynem zbożowym;
 - słodownia, młyn walcowy, kuźnia (2);
 - młyn parowy, elektrownia, warsztat ślusarski, magazyn (3), stodoła.

8. Domy:

- Albertowsko – 1, 6, 55, 72,
- Biała Wieś – 1, 24, 32,
- Borzysław – 1, 14,
- Chrustowo – 16,
- Grodzisk Wlkp.:
 - ul. św. Anny 1-8, 10-12, 14, 16, 17,
 - ul. św. Bernarda 1,
 - ul. Błotna 1,
 - ul. Bukowska 1, 4-7, 9-11, 13-17, 19-25, 29, 33-35, 37, 40, 41, 43, 46, 48, 50, 58, 60, 61, 71,
 - ul. Drzymały 1,
 - ul. Garbary 1, 3-7, 9, 11, 13, 14, 17, 27, 29,
 - ul. Gołębia 2, 4,
 - ul. Kolejowa 1, 2, 4, 5, 8,
 - ul. Kościelna 9,
 - ul. Krótka 1,
 - ul. Krzywa 1,
 - ul. 1 Maja 2, 44,
 - ul. 3 Maja 6, 8,
 - ul. Mickiewicza 1, 3-9,
 - ul. St. Mikołajczyka 1, 9,
 - ul. Mossego 2, 4, 5, 7, 13, 15, 16, 19, 21, 22/ 24,
 - ul. Nowotomyska 16, 36,
 - ul. Nowy Świat 2, 3, 4, 6, 10,
 - ul. Parkowa 1, 4, 6, 9,
 - ul. Polna 1,
 - ul. Powstańców Chocieszyńskich 1, 2, 5, 6, 7, 11-15, 17, 18, 24, 25, 26, 28, 50,
 - pl. Powstańców Wlkp. 1, 2, 4, 9, 15, 16, 17,
 - ul. Poznańska 4, 7, 11, 13-15, 16a, 17, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 35, 37, 41, 53,
 - ul. Półwiejska 1, 4, 10, 17,
 - ul. Przemysłowa 1, 2, 4, 7, 10, 12, 16, 20,
 - ul. Przykop 1,
 - ul. 21 Stycznia 2,
 - ul. Ratuszowa 1, 2,
 - ul. Rakoniewicka 2, 4-7, 9, 11, 15, 25,

- ul. Stary Rynek 2-4, zesp. D. 5, 6, 8-20, 22-25, 27-30,
- ul. Szeroka 1-4, 6-29, 31, 33,
- ul. Ks.Cz. Tuszyńskiego 4,9,
- ul. Wawrzyniaka 1-9, 11, 12, 13, 16,
- ul. Więzienna 4,
- ul. Zbąszyńska 5, 8, 11, 14-16, 19, 20, 24, 26-28, 36, 37,
- ul. Zielona 1, 2, 6, 8, 13 i 13a,
- ul. Żwirki i Wigury 5, 7, 8-11, 13, 17,
- ul. Żwirowa 2,
- ul. Żydowska 2, 5, 7, 11,
- Kąkolewo: 11, 17, 26, 31, 37, 44, 53, 60, 85,
- Kobylniki: 134, 135,
- Kurowo: 6, 12, 18, 24,
- Ptaszkowo: 17, 30, 31, 38,
- Rojewo: 5, 12,
- Słocin: 30, 79, 80, 82/83, 89, 92
- Snowidowo: 14, 23,
- Sworzyce: 20, 29, 31, 33, 40, 55,
- Zdrój: 4, 19.

9. Zagrody:

- Albertowsko: 42 – dom, stodoła
52 – dom, stodoła,
53 – dom, obora,
64 – dom, obora,
- Biała Wieś: 33 – dom, obora,
- Borzysław: 7 – dom, budynek piekarni,
8 – dom, stodoła,
30 – dom, obora,
- Chrustowo: 10 – dom, obora,
11 – dom, obora,
- Czarna Wieś: 1 – dom, stodoła
4 – dom, stodoła drewniana,
5 – dom, stodoła,
23 – dom, obora,
28 – dom, obora,
- Kąkolewo: 8 – dom drewniany, stodoła
18 – dom, stodoła, chmielnik,
32 – dom, stodoła,
35 – dom, obora,
40 – dom, obora,
52 – dom, obora,
- Kurowo: 13 – dom, chlew,
15 – dom, stodoła,
19 – dom, stodoła,
20 – dom, chlew,
25 – dom, chlew, obora,

Ptaszkowo: 43 – dom, obora,
Rojewo: 1 – dom, obora,
Sworzyce: 30 – dom, budynek gospodarczy,
38 – dom drewniany, stodoła,
51 – dom, obora,
44 – dom drewniany, stodoła drewniana.

10. Pozostałe obiekty:

- Grodzisk Wlkp.: trybuna stadionu – ul. Powstańców Chocieszyńskich, Studnia Bł. Bernarda – Stary Rynek;
- Kąkolewo: stodoła w zagrodzie nr 22, stodoła w zagrodzie nr 24, obora w zagrodzie nr 84;
- Snowidowo: stodoła w zagrodzie nr 11;
- Zdrój: leśniczówka „Zwierzyniec”.

11. Cmentarze:

- czynne: Grodzisk Wlkp., Ptaszkowo;
- zamknięte: Biała Wieś, Czarna Wieś, Grodzisk Wlkp. (4) w tym 2 parki cmentarne, Kąkolewo, Ptaszkowo, Snowidowo, Sworzyce.

12. Parki: Grodzisk Wlkp., Lasówki, Lulin, Ptaszkowo.

Zaktualizowany wykaz obiektów zabytkowych:

GRODZISK WIELKOPOLSKI – gm.

Grąblewo

- **zespół folwarczny, XIX-XX, nr rej. : 2641/A z 04.03.1998:**

- **rzędcówka**
- **stajnia**
- **obora**
- **ogrodzenie (mur. – met.)**
- **brama dworska, nr rej.: 2642/A z 04.03.1998**

Grodzisk Wielkopolski

- **układ urbanistyczny, nr rej.: 2527/A z 14.03.1956**
- **kościół par. p. w św. Jadwigi, 1426, 2 ćw. XVII-XIX, nr rej.: 2497/A z 17.01.1953**
- **kościół cmentarny, ob. par. p.w. św. Ducha, drewn., 1663, nr rej.: 1517/A z 11.04.1974**
- **kościół ewangelicki, ob. rzym. – kat. p.w. Najśw. Serca Jezusowego, pl. Powstańców Wielkopolskich, 1910-12, nr rej.: 2182/A z 26.02.1990**
- **zespół klasztorny bernardynów, XVII – XIX:**
 - **kościół p.w. imienia Jezus, nr rej.: 2384/A z 08.06.1955**
 - **klasztor, nr rej.: 415/A z 28.11.1968**

- dom, pl. św. Anny 8, mur. – szach., pocz. XIX, nr rej.: 1108/A z 08.05.1970
- dom, ul. Kolejowa 5, nr rej.: 2193/A z 10.05.1990
- dom ul. Koscielna 2 szach., XVIII nr rej. 1580/A z 27.07.1974
- organistówka, ul. Kościelna 4, 1685, nr rej.: 386/A z 25.11.1968
- dom, ul. Mickiewicza 8, szach., k. XVIII, nr rej.: 1109/A z 08.05.1970
- dom, ul. Poznańska 1, szach., XVIII, nr rej.: 387/A z 25.11.1968
- dom, ul. Poznańska 7 (d.5), szach., k. XVIII, nr rej.: 1110/A z 08.05.1970
- dom (d. karczma), ul. Poznańska 9 (d.7), szach., 1763, nr rej.: 388/A z 25.11.1968
- dom, ul. Przemysłowa 16, szach, XVIII, nr rej.: 1111/A z 08.05.1970
- zespół pałacowy, ul. Rakoniewicka / 27 Stycznia 7, 2 poł. XVIII – XIX:
 - pałac, ob. przedszkole nr rej.: 1516/A z 11.04.1974
 - park, ob. miejski, nr rej.: 304/A z 17.10.1968
 - oficyna z wozownią, ul. Rakoniewicka 8, nr rej.: 14/Wlkp/A z 04.10.1999
 - stróżówka ul. Rakoniewicka 6a, nr rej. 13/Wlkp/A z 04.10.1999
- ratusz, Stary Rynek 1, 1830, 1910, nr rej.: 2657/A z 29.12.1998
- dom, Stary Rynek 30 (d.29), 1 poł. XIX, nr rej.: 1107/A z 08.05.1970
- dom handlowy, ul. Szeroka 1, 1891, nr rej.: 2590/A z 08.05.1996
- dom ul. Szeroka 24, szach., 1 poł. XIX, nr rej. 1112/A z 08.05.1970
- dom, ul. Wawrzyniaka 1, szach., XVIII, nr rej.: 1113/A z 09.05.1970
- dom, ul. Wawrzyniaka 2, szach, XVIII, nr rej.: 1114/A z 09.05.1970
- dom, ul. Wawrzyniaka 6, szach., 1762, nr rej.: 1116/A z 11.05.1970
- dom, ul. Wawrzyniaka 13, szach., XVIII, nr rej.: 1115/A z 09.05.1970
- starostwo, ul. Żwirki i Wigury 1, 1905, nr rej.: 2370/A z 22.05.1995
- budynek mieszkalno – gospodarczy, nr rej.: j.w.
- sąd rejonowy, ul. Żwirki i Wigury 2, 1904-05, nr rej.: 2202/A z 14.11.1990
- studnia publiczna, Stary Rynek, 2 poł. XIX, nr rej.: 2184/A z 05.02.1990
- słodownia, ul. Przykop 3, 1882, nr rej.: 2589/A z 16.05.1996
- zespół browaru, ul. Kolejowa 10, 1883, nr rej.: 42/Wlkp/A z 28.12.2000:
 - budynek administracyjny
 - kotłownia
 - rozlewnia piwa
- zespół budynków browaru wraz z wyposażeniem, ul. Przemysłowa 9, 1874 – 1875, nr rej.: 48/Wlkp/A z 31.01.2001
 - magazyn zbożowy

- *śłodownia i suszarnia*
- *budynek socjalny*

Kąkolewo

- *kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. p.w. Niepokalanego Serca Matki Boskiej, k. XIX, nr rej.: A-2568 z 12.12.199*

Piaski

- *zespół folwarczny, 2 poł. XIX/XX, nr rej.: 2327/A z 26.01.1995:*
 - *kuźnia z warsztatem kołodziejskim*
 - *remiza*
 - *spichrz ze stodołami*
 - *stajnia z wozownią, ob. obora*
 - *dom socjalny*
 - *gorzelnia*

Ptaszkowo

- *kościół par. p.w. śś. Piotra i Pawła, 1904, nr rej.: 1769/A z 07.06.1977*
- *zespół dworski, 1 poł. XIX – XX:*
 - *dom mieszkalny, szach., nr rej.: 151/A z 16.07.1968*
 - *spichrz*
 - *obora*
 - *park, nr rej.: 1941/A z 03.05.1984*
- *karczma, k. XVIII, nr rej.: 2499/A z 24.09.1953*
- *szkoła, 1 poł. XIX, nr rej.: 1078/A z 18.04.1970*

Woźniki

- *zespół klasztorny reformatorów, 1 poł. XVIII, XX:*
 - *kościół p.w. św. Franciszka, nr rej.: 2390/A z 11.05.1933*
 - *klasztor, nr rej.: 1582/A z 27.07.1974*

C. Obszary ochrony konserwatorskiej.

Nierównomierny stopień zaawansowania prac na terenie gminy Grodzisk Wlkp. nie pozwala na określenie wartości zasobów archeologicznych na całym jej obszarze. Brak rozpoznania terenowego dotyczy zwłaszcza południowo – wschodniej części gminy. Wyniki dotychczasowych badań pozwalają stwierdzić że:

- najstarsze poznane ślady osadnictwa pochodzą z młodszej epoki kamienia – neolitu. Osadnictwo z tego okresu jest jeszcze rozproszone,
- rozwój osadnictwa na tym obszarze następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza w czasach tzw. Kultury łużyckiej,

- najliczniej reprezentowane jest osadnictwo z okresu średniowiecza – zwłaszcza z jego późnej fazy. W tym czasie kształtuje się obecny układ miejscowości. Rozpoznanych jest dotychczas około 250 stanowisk archeologicznych. Wśród 130 opracowanych już szczegółowo stanowisk 6 uznano za stanowiska o dużej wartości poznawczej, a 15 zakwalifikowano jako stanowiska o średniej wartości poznawczej; pozostałe posiadają małą wartość poznawczą.

5. Sytuacja społeczna gminy

5.1. Demografia

W marcu 1998 r. gmina Grodzisk Wlkp. liczyła 18 443 mieszkańców (dane z Urzędu Miasta i Gminy), w tym:

- miasto Grodzisk Wlkp. - 11 834 osób
- wsie - 6 609 osób , w tym:

Albertowsko	219
Biała Wieś	193
Borzysław	281
Chrustowo	78
Czarna Wieś	183
Grąblewo	854
Kąkolewo	685
Kobylniki	859
Kurowo	152
Lasówki	196
Lulin	25
Młyniewo	84
Pantaleonowo	46
Piaski	398
Ptaszkowo	859
Rojewo	44
Słocin	654
Snowidowo	99
Sworzyce	181
Woźniki	126
Zdrój	393

W 2006 r. gmina Grodzisk Wlkp. liczyła 18,948 tys mieszkańców, w tym:

- ***miasto - 13,902 tys. = 73% ludności gminy***
- ***wsie - 5,046 tys. = 27% ludności gminy***

Gęstość zaludnienia gminy za 1 km² wynosi 137 osób i jest wyższa od średniej gęstości zaludnienia województwa, wynoszącej 112 osób (93 osoby – bez m. Poznania). Na 100 mężczyzn w mieście przypada 107 kobiet, a na wsi 97 kobiet.

Miasto Grodzisk Wlkp. nie jest wyjątkiem wśród innych miast województwa i potwierdza regułę przewagi kobiet nad mężczyznami, natomiast na wsi braku kobiet, szczególnie młodych. Dla porównania, jeszcze wyższa jest przewaga kobiet nad mężczyznami w miastach województwa ogółem i wynosi 112 kobiet.

Rozwój ludności miasta i gminy Grodzisk Wlkp. w latach 1975 – 1998 przedstawiał się następująco:

Tabela 3

	Lata						Przyrost w latach 1975 – 1998 w %
	1975	1980	1985	1990	1995	1998	
	w tysiącach osób						
m. Grodzisk Wlkp	9,7	9,6	10,3	11,0	11,6	11,8	121,6
gm. Grodzisk Wlkp.	5,9	6,2	6,6	6,4	6,5	6,6	111,9
Ogółem	15,6	15,8	16,9	17,4	18,1	18,4	116,0

Miasto zwiększyło liczbę mieszkańców od 1975 r. o 2,1 tys. Osób, tj. o 21,6%.

W ciągu minionych 23 lat średnio rocznie w mieście przyrastały 93 osoby.

Ludność wiejska w tym samym czasie wzrosła niewiele ponad 700 osób,

tj. o 11,9%. Średnioroczny przyrost wynosiły 32 osoby.

Dynamika rozwoju ludności w pięcioleciach była nierównomierna i kształtowała się następująco:

Tabela 4

Przedziały w latach	Przyrost, spadek ludności					
	Miasto			Wieś		
	Ogółem osób	%	Średnio rocznie osób	Ogółem osób	%	Średnio rocznie osób
1975 – 1980	- 137	98,6	- 27	330	105,6	66
1980 – 1985	761	108,0	152	362	105,8	72
1985 – 1990	665	106,4	133	-130	98,0	- 26
1990 – 1995	617	105,6	123	97	101,5	19
1995 – 1998	239	102,0	80	69	101,0	23
1975 – 1998	2145	121,6	93	728	111,9	32

W mieście od 1980 r. w poszczególnych pięciolatkach przyrosty ludności wykazują tendencję malejącą. Średnio rocznie ludność miasta wzrasta od 152 osób w latach 1980 – 85 do 80 osób w latach 1995 – 98. Jedynie w pięcioleciu 1975 – 80 występował spadek ludności o 27 osób średnio w roku. Na wsi występują przyrosty mniejsze: od 70 do 20 osób średnio rocznie. W pięcioleciu 1985 – 90 odnotowuje się spadek ludności – 26 osób rocznie.

Dla przeanalizowania kierunków zmian ludnościowych gminy w układzie przestrzennym wzięto pod uwagę liczbę mieszkańców poszczególnych wsi z lat 1980 i 1989.

W ciągu tych 9 – ciu lat największy przyrost ludności wykazały Kobylniki z Piaskami (385 osób), Grąblewo z Pantaleonem (198 osób) i Kąkolewo (101 osób). Niewielkie przyrosty do 30 osób uzyskały wsie: Zdrój, Borzysław i Woźniki.

W pozostałych wsiach nastąpił spadek ludności od 125 osób w Słoninie do 6 osób w Snowidowie. W celu uchwycenia zmian ludnościowych, jakie dokonały się już po transformacji ustrojowo – gospodarczej przeanalizowano ludność poszczególnych wsi w ciągu kilku ostatnich lat 1989 – 1998.

Okazało się, że w ciągu ostatniego 9 – cio lecia nastąpiła wyraźna stabilizacja, wyrażająca się niewielkimi zmianami ludnościowymi w poszczególnych wsiach: od przyrostu 36 osób do spadku 35 osób, za wyjątkiem Grąblewa z Pantaleonem, gdzie ludność wzrosła o 138 osób. Największe przyrosty ludności wykazują te same wsie, które dynamiczniej rozwijały się w poprzednim 9 – cio leciu. Należą do nich, oprócz wymienionego Grąblewa z Pantaleonem, także Kąkolewo (36 osób) i Kobylniki (27 osób). Występujące coraz niższe przyrosty ludności gminy spowodowane były przede wszystkim silnie spadającym przyrostem naturalnym od 12,9‰ w 1975 r. do 1,7‰ w 1997 r.

Przyrost naturalny w osobach na 1 000 mieszkańców w pięcioleciach przedstawiał się następująco:

Tabela 5

Lata	Miasto	Wsie	Ogółem gmina	Śred. w granicach starego woj.
1975	10,4	17,2	12,9	8,7
1980	7,0	12,8	9,3	8,7
1985	8,8	12,2	10,1	6,7
1990	5,0	14,8	8,7	2,8
1995	2,0	4,6	2,9	0,5
1997	0,1	4,5	1,7	0,4

Zarówno w mieście jak i na wsi przyrost naturalny generalnie spadł w latach 1975 – 1997. Jedynie w mieście był wyższy w 1985 niż w 1980 r. o 1,8‰, a na wsi był wyższy w 1990 r. niż w 1985 r. o 2,6‰. Szczególnie lata dziewięćdziesiąte charakteryzuje bardzo drastyczny spadek przyrostu naturalnego. W mieście Grodzisku Wlkp. z 5‰ w 1990 r. przyrost naturalny spadł do 0,1‰ w 1997 r., a na wsi z 14,8‰ do 4,5‰ w tych samych latach. Podobne tendencje, choć w nieco mniejszej skali daje się zauważyć w przyroście naturalnym ludności dla byłego województwa poznańskiego.

Na przyrost ludności gminy wpływ miały również migracje, które od 1975 r. w poszczególnych latach kształtowały się następująco:

Tabela 6

Lata	Miasto	Wsie	Ogółem gmina
1975	- 62	- 111	- 173
1980	- 33	- 9	- 42
1985	- 26	122	96
1990	33	- 46	- 13
1995	100	- 14	86
1997	17	14	31

W latach 1975 i 1980 migracje ludności w mieście i na wsiach w gminie Grodzisk Wlkp. były ujemne, co oznaczało, że istniała przewaga osób ubywających nad

przybywającymi. Dopiero od 1990 r. do stanu aktualnego, w mieście odnotowuje się migracje dodatnie.

Na wsiach natomiast występują migracje ujemne, za wyjątkiem 1985 r. i 1997 r., kiedy więcej osób przybywało niż ubywało. Generalnie od 1995 r. migracje w gminie osiągają saldo dodatnie, co świadczy o zwiększeniu jej atrakcyjności.

Struktura wieku ludności według danych Departamentu Badań Demograficznych GUS, Warszawa 1996 r. przedstawia się następująco:

Tabela 7

Grupa wiekowa	Miasto		Wieś		Ogółem gmina	
	osób	%	osób	%	osób	%
wiek przedprodukcyjny (0 – 17 lat)	3470	29,7	2152	32,6	5622	30,7
w tym:						
0 – 2	435	3,7	279	4,2	714	3,9
3 – 6	755	6,4	448	6,8	1203	6,6
7 – 14	1699	14,6	1050	15,9	2749	15,0
15 – 17	581	5,0	375	5,7	956	5,2
wiek produkcyjny (18 – 64 lata)						
mężczyźni (18 – 59 lat)	6729	57,5	3623	55,0	10352	56,6
kobiety						
wiek poprodukcyjny (65 lat i więcej)						
mężczyźni (60 lat i więcej)	1498	12,8	817	12,4	2315	12,7
kobiety						
Ogółem	11687	100,0	6592	100,0	18289	100,0

W strukturze wieku ludności, szczególnie wiejskiej daje się zaobserwować wysoki udział (około 33%) osób w wieku przedprodukcyjnym, głównie ze względu na liczniejsze roczniki dzieci starszych i młodzieży pochodzącej jeszcze z wyżu demograficznego. Natomiast roczniki dzieci młodszych są już zdecydowanie mniej liczne, zarówno w mieście, jak i na wsi z uwagi na mniejszą liczbę urodzeń.

Cechą charakterystyczną struktury wieku ludności miejskiej jak i wiejskiej jest wysoki udział (około 13%) osób w wieku poprodukcyjnym. Największa jest grupa osób w wieku poprodukcyjnym, której udziały w mieście i na wsi wahają się od 57,5 – 55%.

Ludność poszczególnych grup wiekowych wymaga zabezpieczenia właściwych warunków socjalno – bytowych oraz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc pracy.

5.2. Zatrudnienie

Zatrudnienie dla stanu istniejącego jest praktycznie niemożliwe do ustalenia bez przeprowadzenia inwentaryzacji wszystkich zakładów pracy działających na terenie gminy, a taka szczegółowość danych do studium nie jest konieczna.

W tym celu wykorzystano niepełne dane Urzędu Statystycznego, dotyczące pracujących w gospodarce narodowej, dane NSP – Powszechny Spis Rolny 1996 r. dotyczące pracujących w rolnictwie indywidualnym, informacje zebrane do studium zagospodarowania przestrzennego województwa poznańskiego, dane z „Katalogu

gmin” oraz inne pomocnicze materiały, z których metodą szacunkową określono zatrudnienie dla gminy.

Dla ustalenia miejsc pracy, jakimi obecnie dysponują miasto i wieś gminy Grodzisk Wlkp. przyjęto, że:

- liczba pracujących podana w materiałach Urzędu Statystycznego równa się ilości miejsc pracy (zupełny brak danych dotyczących objazdów i wyjazdów do pracy uniemożliwia zróżnicowanie tych wartości);
- małe zakłady zatrudniające do 5 pracowników, których nie uwzględniają dane Urzędu Statystycznego stanowią ca 80% ogólnej liczby podmiotów gospodarczych umieszczonych w rejestrze „Regon” (w 1997 r. zarejestrowanych było ogółem w mieście i na wsiach 1268 podmiotów gospodarczych, w tym około 1000 zakładów małych).

Ponieważ dane statystyczne dotyczące pracujących odnoszą się do 1997 r., do analiz przyjęto liczbę mieszkańców gminy również z tego samego roku, a więc 18,3 tys. osób, w tym:

miasto – 11,7 tys. osób,

wieś – 6,6 tys. osób.

Zatrudnienie w poszczególnych działach gospodarki narodowej w rozbiciu na miasto i wieś przedstawia tabela nr 8. Wynika z niej, że najczęściej zatrudnionych jest w usługach i administracji – 2650 osób, co stanowi 37,6% ogółu zatrudnionych, około 2300 miejsc pracy zapewnia działalność produkcyjna, a około 1800 miejsc rolnictwo.

Tabela 8

Zatrudnienie – stan 1997 r.

		Liczba zatrudnionych					
		Ogółem		Miasto		Wieś	
		osób	%	osób	%	osób	%
1.	działalność produkcyjna	2310	33,7	2130	43,0	180	8,6
2.	budownictwo	300	4,3	240	4,8	60	2,9
3.	rolnictwo	1790	25,4	200	4,1	1590	75,7
4.	usługi i administracja	2650	37,6	2380	48,1	270	12,8
		7050	100,0	4950	100,0	2100	100,0

Analiza struktury zatrudnienia wykazuje duże zróżnicowanie między miastem a wsią. W mieście występuje przewaga (około 48%) zatrudnionych w usługach i administracji. Wysoki jest również odsetek zatrudnionych w działalności produkcyjnej (43%). Natomiast wieś wykazuje tradycyjną strukturę zatrudnienia, charakteryzującą się zdecydowaną przewagą zatrudnionych w rolnictwie (około 76%). Drugie miejsce zajmują usługi z około 13% udziałem w zatrudnieniu a działalność produkcyjna i budownictwo skupiają około 11% zatrudnionych.

Wskaźnik aktywności zawodowej gminy kształtuje się na poziomie 38,5%.

Z rynkiem pracy, oprócz liczby zatrudnionych, wiąże się zjawisko bezrobocia, które przedstawiono w tabeli nr 9. Od 1994 r. liczba bezrobotnych w mieście i we wsiach gminy Grodzisk Wlkp. zmniejszyła się o ponad połowę i na koniec 1998 r. wynosiła około 430 osób, w tym 60% stanowiły kobiety.

Tabela 9

Bezrobocie w mieście i gminie Grodzisk Wlkp. w latach 1994 - 1998

	1994	1995	1996	1997	1998
Liczba bezrobotnych w m. i gm. Grodzisk Wlkp.	990	982	777	448	431
w tym kobiet	496	479	416	294	259
Liczba bezrobotnych w rejonie w tym kobiet	2508	2436	1979	1240	1121
w tym kobiet	1186	1206	1061	765	664
Stopa bezrobocia rejonu	13,5	13,4	10,8	6,8	6,1

5.3. Infrastruktura społeczna

Mieszkalnictwo

W 1997 r. zasoby mieszkaniowe przedstawiały się następująco:

	Miasto	Wieś	Ogółem
mieszkania	3 456	1 595	5 051
izby	13 349	6 188	19 537
m ² pow. użytk.	238 094	124 312	362 406

co daje wskaźniki:

	Miasto	Wieś	Ogółem
m ² p. uż./osobę	20,4	18,7	19,8
osoby/mieszkanie	3,4	4,2	3,6
osoby/izbę	0,9	1,1	0,9
m ² p.uż./mieszkanie	68,9	77,9	71,7

W 1997 r. oddano do użytku 19 mieszkań, w tym 17 na obszarze miasta a 2 na wsi; 7 z tych mieszkań zrealizowanych zostało w formie budownictwa indywidualnego.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytku w ostatnich latach waha się około 100 m², z ty, że w budownictwie indywidualnym wynosi ca 140 m², zaś w pozostałych formach budownictwa – tylko 66 m².

Brak aktualnych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych w poszczególnych wsiach uniemożliwia ocenę sytuacji. Najintensywniej budownictwo mieszkaniowe rozwija się z pewnością w tych wsiach, w których najbardziej dynamicznie wzrasta liczba ludności, a więc w Grąbiewie, Kobylnicach, Kąkolewie i Ptaszkowie.

Obiekty użyteczności publicznej

Poziom aktualnego wyposażenia gminy w obiekty użyteczności publicznej jest zadowalający. Wszystkie ważniejsze jednostki administracji, wymiaru sprawiedliwości, bankowe itd. dysponują obiektami, które zaspokajają podstawowe potrzeby w tym zakresie. Miasto jest silnym ośrodkiem lokalnym skupiającym instytucje realizujące zadania z zakresu administracji specjalnych o szerokim oddziaływaniu ponadgminnym wykraczającym często poza powiat grodziski.

W zakresie urządzeń oświaty gmina Grodzisk Wlkp. dysponuje:

- 2 przedszkolami w mieście, które w pełni zaspokajają potrzeby mieszkańców;
- 2 przedszkolami na terenach wiejskich we wsiach Słocin i Kąkolewo;
- 2 szkołami podstawowymi w mieście wyposażonymi w sale gimnastyczne i właściwe zaplecze. Młodzież uczy się w nich do godzin popołudniowych. Wyraźnie odczuwa się potrzebę budowy nowego obiektu szkolnego: jego realizacja obniżyłaby wysoki wskaźnik zmianowości;
- 4 szkołami pełnymi we wsiach Grąblewo, Kąkolewo, Kobylniki i Ptaszkowo, z których tylko szkoła w Kąkolewie posiada salę gimnastyczną, stołówkę i boisko;
- 1 szkołą niepełną z klasami 1- 4 we wsi Słocin, również pozbawiona Sali gimnastycznej.

Liczba szkół na terenie gminy jest wystarczająca. Dzieci ze wsi Biała Wieś i Sworzyce dojeżdżają do szkoły w Bukówcu – gmina Nowy Tomyśl z uwagi na bliższe połączenie komunikacyjne.

Ponadto gmina dysponuje 2 szkołami ponadpodstawowymi:

- Liceum Ogólnokształcącym;
- Zespołem Szkół Zawodowych, w którym mieszczą się:
Liceum Ekonomiczne, Technikum Krawieckie, Średnie Studium Ogólnohandlowe, Ogólnomechaniczne oraz Zasadnicza Szkoła Zawodowa i Zasadnicza Szkoła Specjalna dla niepełnosprawnych z terenów Grodziska Wlkp., Nowego Tomyśla i Stęszewa.

Brak sal gimnastycznych i boisk normatywnych nie pozwala stwierdzić, że szkoły ponadpodstawowe w mieście Grodzisku Wlkp. mają warunki dobre zważywszy, iż dojeżdżają tu uczniowie z rejonu gmin Opalenica, Stęszew i Nowy Tomyśl.

Wyposażenie miasta i terenu gminy w urządzenia służące zaspokojeniu potrzeb kulturalnych mieszkańców i można uznać – jak na warunki dzisiejsze – za wystarczające. Bazę dla w/w działalności stanowią:

- Ośrodek Kultury Miejsko – Gminny z salą widowiskową na 300 miejsc i konferencyjną na 100 miejsc, pracowniami i biblioteką miejską;
- Kino „Wenus” na 100 miejsc mieszczące się w obiekcie prywatnym;
- Muzeum Ziemi Grodziskiej, które funkcjonuje w XIX wiecznym dworcu w parku miejskim.

Ponadto na terenie gminy działają filie biblioteki miejskiej: jedna na osiedlu Wojska Polskiego w Grodzisku Wlkp. i dwie we wsiach Ptaszkowo i Kąkolewo.

Kluby – świetlice na obszarze gminy przejawiają aktywność kulturalną w ograniczonej formie – zabawy, zebrania wiejskie.

Działalność kulturalna ziemi grodziskiej przejawia się poprzez: aktywne Towarzystwo Miłośników Ziemi Grodziskiej reaktywowane w roku 1994, bardzo operatywnie działającą „Grodziską Orkiestrę Dętą” znaną w kraju i za granicą oraz wiele imprez o randze ponadgminnej, w tym „Grodziskie Piwobranie”. Brak jest terenu pod imprezy kulturalne masowe na otwartym terenie.

Na obszarze gminy w oparciu o istniejące kościoły działa 5 parafii; 3 w mieście Grodzisku Wlkp. i 2 we wsiach Ptaszkowo i Kąkolewo. Ponadto msze niedzielne odbywają się na terenie klasztoru we wsi Woźniki, a na terenie wsi Grąblewo czynna jest kaplica.

Istniejące na terenie gminy obiekty służące opiece zdrowotnej to:

- 3 przychodnie ZOZ (Grodzisk Wlkp., Ptaszkowo i Kąkolewo),

- szpital – w mieście,
- 3 apteki – w mieście
- przychodnia PKP – w mieście.

Przy Urzędzie Miasta i Gminy działa Ośrodek Pomocy Społecznej.

Usytuowany w mieście Dom Poprawczy o znaczeniu ponadlokalnym to jeden z dwóch w kraju zakładów dla najgroźniejszych młodocianych przestępców.

Na obszarze w/w ośrodka funkcjonują: szkoła i warsztaty produkcyjne.

Najważniejsze obiekty z dziedziny sportu i rekreacji na obszarze gminy to:

- Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji wyposażony w 2 baseny kąpielowe, korty tenisowe, boiska do gier sportowych;
- stadion 1-szo ligowego klubu – „Groclin – Dyskobalia” z widownią na 5 000 miejsc, pełnym zapleczem socjalnym, 2 płytami boisk i kortami tenisowymi.

Na terenach wiejskich boiska sportowe działają we wsiach Grąblewo i Ptaszkowo. Place sportowe istnieją we wsiach Słocin i Kąkolewo. We wsi Kobylniki przy szkole rozgrywane są zawody hippiczne. Generalnie tereny wiejskie są wyraźnie niedoinwestowane w urządzenia sportowe.

6. Działalność produkcyjna i budownictwo

W ramach niniejszego studium nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji istniejących na terenie miasta i wsi zakładów produkcyjnych, magazynowo – składowych oraz różnego rodzaju baz (budowlanych, komunikacyjnych itp.)

a informacje zebrane na ten temat w Urzędzie Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp.

i dane statystyczne są niepełne. Szczegółowo natomiast wykonane zostały planse użytkowania terenu, na których uwzględniono wszystkie zakłady posiadające wydzielone tereny (nie zawsze stanowiące ich własność).

Tereny o charakterze przemysłowo – składowym i bazy zajmują obecnie powierzchnię 60 ha, w tym: 50% w mieście. W ramach tych terenów znajduje się tylko część zakładów. Nie zostały zbilansowane mniejsze zakłady zlokalizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej i siedliskowej) oraz w ramach ośrodków produkcyjnych rolnictwa (instytucje rolnicze część swoich pomieszczeń dzierżawią różnym firmom lub same prowadzą w nich działalność produkcyjną, magazynowo – składową lub budowlaną).

Niżej przedstawiono strukturę branżową prowadzonej działalności produkcyjnej, opierając ją na ilości pracowników, jaka w 1995 r. zatrudniały zakłady zaliczone do poszczególnych (zblokowanych) grup EKD. I tak:

- 32% pracowników zatrudnionych było w produkcji artykułów spożywczych,
- 23% w produkcji maszyn i urządzeń mechanicznych,
- 14% w produkcji urządzeń elektrycznych i optycznych,
- 13% w produkcji artykułów włókienniczych i skórzanym,
- 8% w produkcji drewna i wyrobów z drewna,
- 6% w produkcji metali i wyrobów z metali.

Zatrudnienie w pozostałych grupach nie przekraczało 3% ogółu zatrudnionych w działalności produkcyjnej

Największe zakłady produkcyjne pod względem liczby zatrudnionych pracowników to:

- „Inter Groclin Auto” – największy w kraju i jeden z największych w Europie producentów foteli samochodowych, produkujący prawie wyłącznie na eksport; zatrudnia 600 pracowników;
- Spółdzielnia Inwalidów „Wielkopolanka” – podstawowe branże: elektroniczna, chemiczna, metalowa; zatrudnia ca 350 osób;
- Przedsiębiorstwo Produkcji Wód Mineralnych – „Ralco” – zakład z udziałem kapitału francuskiego zatrudniający ca 260 osób;
- Zakłady Mięsne (spółka S.P.) – ca 240 zatrudnionych;
- Grodziska Fabryka Wyposażenia Wagonów „Growag” – zakład państwowy z udziałem kapitału zagranicznego, produkujący głównie meble do wagonów i amortyzatory (współpraca z HCP i „Pafawag”; zatrudnia ca 200 osób.

Po około 100 pracowników zatrudniają:

- Wytwórnia Parkietów „Dąbex” – prywatny zakład produkujący głównie na eksport;
- Przedsiębiorstwo Przemysłu Paszowego „Pozbac”;
- Bukowsko – Grodziska Spółdzielnia Mleczarska i Browar „Grodzisz”.

Jest też szereg mniejszych firm produkcyjnych, których istnienie ma dla miasta istotne znaczenie: ich dobra kondycja przyciąga kooperantów, tworzą miejsca pracy, podnoszą poziom gospodarczy gminy. Do takich zakładów należą: „Ampol” i „Opal” (elementy termoizolacyjne i stolarka aluminiowa).

Nie wszystkie zakłady są prawidłowo zlokalizowane: browar, zakłady mięsne, mleczarnia, Sp. Inwalidów mieszczą się w śródmieściu lub poza jego ścisłym obszarem ale w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Jednak poziom zainwestowania, stan techniczny obiektów, nakłady poniesione w ostatnich latach na ich wylokowanie w najbliższym czasie.

Okres transformacji gospodarki kraju rzutuje w zasadniczy sposób na działalność produkcyjną i budownictwo gminy. Jest to okres ciągłych zmian: przekształceń własnościowych i branżowych. Wiele firm upada, powstają nowe, czasem na bardzo krótko. Stan uchwycony w jednym roku w drugim okazuje się już nieaktualny. Nie ma to jednak znaczenia dla rozwiązań studium.

7. Rolnictwo i leśnictwo

Najogólniej rolnictwo i leśnictwo gminy Grodzisk Wlkp. można scharakteryzować następującymi wskaźnikami i wielkościami:

- lesistość = 31,1% powierzchni gminy, przy średniej dla województwa poznańskiego 21,6%,
- wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest średnio korzystny,
- bonitacja jakości i ich przydatności rolniczej mieści się w przedziale 40 – 50 punktów (na 20 – 70 możliwych dla woj. poznańskiego),
- udział najslabszych gleb (V i VI kl.) mieści się w przedziale 30 – 50% powierzchni użytków rolnych (przy 10-80% dla poszczególnych gmin woj. poznańskiego)
- udział łąk jest niski (10% powierzchni użytków rolnych gminy) ale nie odbiega od średniej wartości dla woj. poznańskiego,
- średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi 8,2 ha (7,4 ha bez gospodarstw dzierzawionych przez osoby fizyczne od AWRSP).

Na obszarze gminy gospodarka rolna prowadzona jest w:

- sektorze publicznym – 2,2 tys. ha = 28%
 - sektorze prywatnym - 5,7 tys. ha = 72%
- w tym: gospodarstwa indywidualne – 5,6 tys. ha,
spółdzielnie produkcyjne - 0,1 tys. ha.

Lasy, których ogólna powierzchnia w gminie wynosi 4,2 tys. ha należą głównie do Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. z siedzibą w Lasówkach i do Nadleśnictwa Konstantynowo. W rękach prywatnych jest tylko 136 ha lasów.

Gospodarka indywidualna

Użytki rolne w gospodarstwach indywidualnych zajmują (bez dzierżawców) około 5,4 tys. ha. Ich struktura przedstawia się następująco:

1 – 2 ha	-	242 gosp.	=	300 ha	=	5,5% pow.
2 – 5 ha	-	147 gosp.	=	457 ha	=	8,5% pow.
5 – 7 ha	-	57 gosp.	=	333 ha	=	6,2% pow.
7 – 10 ha	-	89 gosp.	=	738 ha	=	13,7% pow.
10 – 15 ha	-	112 gosp.	=	1 354 ha	=	25,2% pow.
powyżej 15 ha	-	83 gosp.	=	2 201 ha	=	40,9% pow.
		<hr/>		<hr/>		
		730 gosp.		5 383 ha		

Średnia powierzchnia gospodarstwa w poszczególnych grupach wsi wynosi:

- do 5,5 ha Biała Wieś, Chrustowo. Kobylniki, Kurowo, Rojewo, Sworzyce;
- 5,5 – 9,0 ha Grąblewo, Ptaszkowo, Słocin, Zdrój (w tej grupie mieści się również miasto)
- 12,5 – 12,5 ha Albertowsko, Czarna Wieś, Snowidowo;
- 12,5 – 16,0 ha Borzysław, Kąkolewo.

Najkorzystniejszymi warunkami dla rozwoju rolnictwa charakteryzuje się wieś Borzysław. Tu prócz największej ilości gruntów indywidualnych (683 ha) i najwyższej średniej powierzchni gospodarstwa, występują też bardzo dobre gleby.

Do silnych gospodarczo wsi można zaliczyć również: Słocin, Chrustowo, Grąblewo i Ptaszkowo.

Główne kierunki produkcji rolnej to:

- w produkcji roślinnej: zboża, rzepak i buraki cukrowe,
 - w produkcji zwierzęcej: trzoda chlewna, bydło mleczne i opasowe,
 - działy specjalne: uprawa pieczarek, hodowla lisów, drobiarstwo (kury, gęsi, indyki).
- Słabo rozwinięte są sadownictwo i ogrodnictwo.

Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne

Na terenie gminy działa w zasadzie tylko jedna spółdzielnia: RSP Kąkolewo (92 ha gruntów na terenie Kąkolewa i Albertowska) nastawiona jest na produkcję gęsi jaj (obecnie ca 1000 gęsi).

Poza tym RSP Urbanowo z gminy Opalenica dzierżawi od AWRSP ziemię i obiekty w Grąblewie i Lulinie.

Sektor publiczny

AWRSP na terenie gminy Grodzisk Wlkp. posiada 2 gospodarstwa:

- Gospodarstwo Rolno – Łowieckie Ptaszkowo, Spółka z o.o, działające na 1,8 tys. ha łącznie z gruntami w gminach Kamieniec i Granowo. Podlegają mu 2 gospodarstwa: Ptaszkowo (0,7 tys. ha) i Pantaleonowi – Piaski (0,5 tys. ha);
 - Gospodarstwo Produkcyjno – Łowieckie Skarbu Państwa Ptaszkowo o powierzchni 0,5 tys. ha, przeznaczone do sprzedaży (obiekty i grunty we wsi Woźniki).
- Część ziemi AWRSP wdzierżawia RSP Urbanowo i osobom fizycznym (grunty w Kąkolewie i Młyniewie).

Obsługa rolnictwa

W zasadzie brak jednostki świadczącej w pełnym zakresie usługi dla rolników indywidualnych. Naprawy sprzętu wykonują warsztaty rzemieślnicze, chemizację rolnicy załatwiają we własnym zakresie; pewne usługi świadczy Gospodarstwo Ptaszkowo.

Kółko Rolnicze działa naprawdę tylko jedno – w Borysławiu.

8. Infrastruktura techniczna

8.1. Komunikacja

Drogi krajowe

Przez obszar gminy ze wschodu w kierunku południowo – zachodnim przebiega droga krajowa nr 32 Stęszew – Grodzisk Wlkp. – Wolsztyn – Sulechów, III klasy technicznej *zaliczana do dróg klasy GP (ruch głównego przyspieszonego)* W rejonie miasta droga przebiega zrealizowanym krótkim obejściem terenów zurbanizowanych; przejazd jest tu względnie dobry. Obejście wymaga poprawy w zakresie skrzyżowań z drogami poprzecznymi i liniami kolejowymi.

Natężenie ruchu na drodze wynosiło w 1995 r.:

- kierunek Poznań – 5200 p./dobę,
- kierunek Wolsztyn – 5900 p./dobę.

Drogi wojewódzkie

Przez gminę z północnego – zachodu na południowy – wschód przebiega droga wojewódzka nr 308 Nowy Tomyśl – Grodzisk Wlkp. – Kościan – Kunowo, IV klasy technicznej. Droga przechodzi przez ścisły obszar Śródmieścia bardzo wąskimi ulicami. Istnieje pilna konieczność odciążenia tego przejazdu przez realizację zewnętrznego obejścia.

Natężenie ruchu w 1995 r. na kierunku Nowy Tomyśl wynosiło 3600 p./dobę, na kierunku Kościan – 1600 p./dobę.

Drogi powiatowe

Do dróg powiatowych zaliczono następujące odcinki:

- 32765 Grodzisk Wlkp. – Kąkolewo – Boruja Kościelna,
- 32764 Jabłonna – Kąkolewo,
- 32705 Grodzisk Wlkp. – Opalenica,
- 32707 Buk – Woźniki – Kotowo,
- 32728 Kamieniec – Ptaszkowo,
- 32725 Wielichowo – Grodzisk Wlkp.,
- 32763 Sątopy – Albertowsko,
- 32764 Kąkolewo – Sworzyce – Biała Wieś,

32741 Woźniki – Grąblewo – Grodzisk Wlkp.,
 32740 Urbanowo – Woźniki,
 32767 Grodzisk Wlkp. – Gnin – Wioska
 32766 Grodzisk Wlkp. – Zdrój – Czarna Wieś.

Drogi gminne

Do dróg gminnych zaliczono 35 odcinków dróg wymienionych w Uchwale WRN w Poznaniu z dnia 10 października 1986 r. (Dz. U. Woj. Pozn. Nr.13)

Połączenia kolejowe

Przez obszar gminy przebiegają 3 linie kolejowe:

- drugorzędna jednotorowa Sulechów – Grodzisk Wlkp. – Luboń,
- znaczenia miejscowego Opalenica – Grodzisk Wlkp.,
- znaczenia miejscowego Grodzisk Wlkp. – Kościan.

Na liniach Opalenica – Grodzisk Wlkp. i Grodzisk Wlkp. – Kościan ruch pociągów jest zawieszony. Prowadzone są negocjacje odnośnie przekazania tych linii władzom miejskim.

Komunikacja autobusowa

Ruch autobusowy, opracowany na podstawie „Rozkładu jazdy” autobusów PKS z 1998 r., przedstawia poniższa tabela:

Tabela 10

Kierunek	Kursy autobusów w obie strony		Razem
	przelot.	docel.	
Poznań	53	16	69
Wolsztyn	39	4	43
Opalenica	2	10	12
Nowy Tomysł	34	12	46
Kościan		10	10
Zdrój	8		8
Gnin		4	4
Wielichowo		12	12
	136	68	204

Linie autobusowe przebiegają głównie drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi, posiadającymi nawierzchnie asfaltowe. Przeważa ruch przelotowy.

8.2. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy nie występują ujścia wód powierzchniowych. Pobór wody odbywa się z ujęć wód podziemnych, głównie z utworów trzecio- i czwarto- rzędowych. Obecnie gmina wodociągowania jest prawie w 100%; wyjątkiem są nieliczne rozproszone gospodarstwa znacznie oddalone od istniejących sieci wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z ujęć komunalnych i zakładowych leżących na terenie gminy Grodzisk Wlkp. oraz na terenie gmin sąsiednich: Opalenica i Kamieniec.

Ujęcia komunalne istnieją we wsiach:

- Czarna Wieś – ujęcie o zasobach $Q = 42$ /h. Nowo pobudowany wodociąg, produkcja wody obecnie mała – $12 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja obecnie zaopatruje w wodę tylko wieś, ale przewiduje się doprowadzić sieć wodociągową do Zdroju i Kobylnik.
- Słocin – ujęcie składa się z jednej studni o zasobach $Q = 24 \text{ m}^3/\text{h}$. Z ujęcia zaopatrywany jest Słocin i Słociniec.

Ujęcia zakładowe istnieją we wsiach:

- Kąkolewo – ujęcie składa się z dwóch studni: podstawowej $Q_p = 104 \text{ m}^3/\text{h}$ i awaryjnej $Q_a = 105 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie i stacja wodociągowa są w dobrym stanie technicznym. Z ujęcia zaopatrywana jest obecnie wieś Kąkolewo, wsie Albertowsko i Sworzyce oraz wieś Bukowiec w gminie Nowy Tomyśl. Docelowo woda doprowadzona będzie do wsi Rojewo.
- Grąblewo – ujęcie składa się z jednej studni $Q = 37 \text{ m}^3/\text{h}$. Z ujęcia zaopatrywana jest w wodę wieś Strzelce.
- Pantaleonowo – ujęcie o zasobach $Q = 28 \text{ m}^3/\text{h}$. Zaopatruje w wodę tylko wieś Pantaleonowo.
- Ptaszkowo – z ujęcia zaopatrywana jest tylko wieś Ptaszkowo. Ujęcie składa się z dwóch studni: podstawowej $Q_p = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ i awaryjnej $Q_a = 73 \text{ m}^3/\text{h}$. Dla współpracy przewiduje się spiąć wodociąg Ptaszkowo z wodociągiem Woźniki.
- Woźniki – ujęcie składa się z jednej studni o zatwierdzonych zasobach $Q = 71 \text{ m}^3/\text{h}$. Z ujęcia tego zaopatrywana jest wieś Snowidowo. Docelowo przewiduje się doprowadzić wodę do wsi Ptaszkowo.

Wsie Młyniewo i Borzysław włączone są w wodociąg grupowy, który zasilany jest z ujęcia w Cykowie gminie Kamieniec.

Biała Wieś jak i Krowo zaopatrzone są w wodę z ujęcia w Kopankach w gminie Opalenica.

Wszystkie istniejące ujęcia komunalne i zakładowe są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają specjalnej rozbudowy.

Zaopatrzenie w wodę m. Grodziska Wlkp.

Miasto Grodzisk Wlkp. nie posiada dotychczas centralnego wodociągu; zaopatruje się w wodę z kilku ujęć lokalnych.

Zasadniczymi źródłami wody dla miasta są ujęcia komunalne usytuowane przy ulicach: Chopina, Przemysłowej i Mikołajczyka.

- Stacja przy ulicy Chopina.

Ujęcie uprawnione jest do poboru wody w ilościach $Q = 21 \text{ m}^3/\text{h}$. Na ujęciu znajdują się 3 studnie. Studnia nr 1 wyłączona jest obecnie z eksploatacji, studnia nr 2 jest zlikwidowana a funkcjonuje tylko studnia nr 3 o wydajności $Q = 50 \text{ m}^3/\text{h}$.

Z tej studni stacja może zwiększyć ilość wody podawanej do sieci do $30 \text{ m}^3/\text{h}$.

Nie występują problemy z prawidłową jakością wody. Stacja eksploatowana jest równomiernie.

- Stacja przy ul. Przemysłowej.

Ujęcie uprawnione jest do poboru wody w ilościach $Q = 14 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie posiada 2 studnie głębinowe. Studnia nr 1 ze względu na spadek jej wydajności spełnia rolę studni awaryjnej; studnia nr 2 posiada wydajność $Q = 54 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie eksploatowane

jest bardzo intensywnie i nierównomiernie: 25 – 55 m³/h. Przy takiej eksploatacji występują nieznaczne przekroczenia związków magnezu.

- Stacja przy ul. Mikołajczyka.

Ujęcie składa się z dwóch studni głębinowych o zatwierdzonych zasobach w kat. B w ilościach 89 m³/h. Posiada wydzieloną strefę ochrony sanitarnej. Po modernizacji stacji w 1993 r. zwiększono wydajność do 60 m³/h. Automatyczna kontenerowa stacja uzdatniania wody (AKSUW) przy ul. Mikołajczyka zaopatruje się w wodę ze studni kopanych lub wierconych. Część przemysłu i zakładów usługowych posiada własne ujęcia np. Browar przy ul. Poznańskiej, OSiR przy ul. Zbąszyńskiej, Zakłady Mięsne przy ul. Powstańców Chocieszyńskich itp.

W 1980 r. zatwierdzone zostały zasoby eksploatacyjne wody w kat. B z utworów czwartorzędowych dla rejonu Grodziska Wielkopolskiego o ogólnej ilości 657 m³/h dla obszaru zasobowego o powierzchni 50 km². Z tego dla potrzeb komunalnych miasta przypada 388 m³/h w rejonie projektowanych ujęć na barierze Ne I i II. Pozostała część zasobów w ilości 269 m³/h dotyczy indywidualnych ujęć przemysłowych i ujęć wiejskich w rejonie miasta Grodziska Wlkp.

Bariera I – położona jest wzdłuż drogi Grodzisk Wlkp. – Opalenica na wysokości wsi Kurowo. Na barierze tej przewiduje się 4 studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach $Q = 171 \text{ m}^3/\text{h}$. Do chwili obecnej odwiercono 3 otwory głębinowe.

Bariera II – położona jest wzdłuż drogi do wsi Zdrój. Na barierze tej przewidziane są 4 studnie głębinowe o łącznej wydajności $Q = 217 \text{ m}^3/\text{h}$.

Na barierze I studnie głębinowe „2” o zasobach $Q = 89 \text{ m}^3/\text{h}$ I „2a” o zasobach $Q = 66 \text{ m}^3/\text{h}$ stanowiące ujęcie wody dla Rozlewni Wód Mineralnych, zostały obecnie przekazane do wykorzystania przez Zakład Wodociągów. Są to podstawowe studnie na ujęciu AKSUW. Miasto posiada w miarę nową sieć wodociągową. Najstarsza z nich wykonana została w 1974 r.

Nadmierne i nierównomierne obciążenie urządzeń uzdatniających wpływają na złą jakość otrzymywanej wody.

8.3. Odprowadzenie ścieków

Kanalizacja sanitarna

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. istnieją trzy oczyszczalnie ścieków we wsiach:

- Lasówki – Nadleśnictwo – oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna o przepustowości $Q = 65 \text{ m}^3/\text{d}$. Odbiornikiem ścieków jest rów melioracyjny.
- Biała Wieś – Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowe „Awantaż”, oczyszczalnia biologiczna z poletkami – odstojnikami; przepustowość oczyszczalni $Q = 200 \text{ m}^3/\text{d}$, odbiornikiem ścieków jest rów melioracyjny.
- Zdrój – Grodziska Fabryka Wyposażenia Wagonów „Growag” – oczyszczalnia Bioblok MU-50a; odbiornikiem ścieków jest rów melioracyjny.

Miasto Grodzisk Wlkp. posiada własną oczyszczalnię ścieków, do której dowożone są ścieki ze wsi: Piaski, Grąblewo, Ptaszkowo i Ujazd.

Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna z redukcją miogenów. Przepustowość oczyszczalni wynosi $Q = 2140 \text{ m}^3/\text{d}$. Odbiornikiem ścieków jest rów Grodzki – dopływ Kanału Północnego Obry. Grodzisk Wlkp. nie posiada ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; w części posiada kanalizację deszczową, która często spełnia rolę kanalizacji ogólnospławnej.

W północnej części miasta, wdłuż torów kolejowych, wybudowano kolektor sanitarny. Wybudowano również kolektor południowy. Rozpoczęto budowę kolektora sanitarnego w ulicy Powstańców Chocieszyńskich oraz kanałów pośrednich doprowadzonych do końcówki kolektora południowego w kierunku ulicy Poznańskiej i Grabary.

W trakcie realizacji jest kanalizacja sanitarna – zgodna z programem opracowanym przez BPBK. Program ten przewidywał kilka przepompowni pośrednich, ich ilość będzie jednak zmniejszona.

Kanalizacja deszczowa

Przez miasto przepływa szereg cieków (rowów), które uchodzą do kanału Grodzkiego płynącego w południowej części miasta. Ciek ten jest dopływem Północnego Kanału Obrzańskiego, który poprzez Kanał Mosiński wpływa do rzeki Warty. Część miasta obejmują istniejące kanały deszczowe, które często spełniają rolę kanalizacji ogólnospławnej. Wody opadowe w znacznej mierze odprowadzane są bez osadników bezpośrednio do różnych cieków.

Opracowany program pt.: „Kanalizacja ścieków deszczowych dla m. Grodzisk” przewiduje podział na 10 zlewni z 10-cioma zbiornikami podczyszczającymi.

Wyloty kanałów nie posiadające zbiorników podczyszczających zaopatrzone będą w separatory.

8.4. Elektroenergetyka

Na terenie gminy nie ma obiektów elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej o napięciu 400 i 220 kV. Zaopatrzenie gminy Grodzisk Wlkp. dokonuje się z linii 110 kV Poznań Plewiska – Opalenica – Nowy Tomyśl za pośrednictwem linii doprowadzającej 110 kV z gminy Opalenica do stacji energetycznej 110/15 w Grodzisku Wlkp.

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. znajduje się stacja transformatorowo – rozdzielcza 110/15 kV/kV „Grodzisk” oraz zlokalizowane są następujące odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV:

- relacji „Nowy Tomyśl – Grodzisk”,
- relacji „Opalenica – Grodzisk”

8.5. Gazownictwo

W gminie Grodzisk Wlkp. występują 2 rodzaje gazociągu wysokiego ciśnienia:

a) sieć gazownicza eksploatowana przez Poznański Okręgowy Zakład Gazownictwa:

- gazociąg Ø 500 Odolanów – Police z tłocznią gazu w Kotowie,
- gazociąg Ø 350 Nowy Tomyśl – Snowidowo – Poznań,
- gazociąg Ø 350 Snowidowo – Krobica,
- gazociąg Ø 150 Snowidowo – Wolsztyn,
- gazociąg Ø 100 Snowidowo – Grąblewo

b) sieć gazociągów z węzłem rozdzielczym w Snowidowie eksploatowanym przez **Zielonogórski Zakład Górnictwa Nafty i Gazu Polskie Górnictwo naftowe i gazownictwo (PGNiG) oddział w Zielonej Górze:**

- gazociąg Ø 200 Duszniki – Snowidowo,
- gazociąg Ø 200 Niemierzyce – Buk – Snowidowo,
- gazociąg Ø 200 Ujazd – Snowidowo,
- gazociąg Ø 150 Cicha Góra – Snowidowo,
- gazociąg Ø 150 Kopanki – Bukowiec.

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. leży:

1. ~~część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Ujazd, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Ujazd”~~
2. ~~część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Bukowiec, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Bukowiec”~~
3. ~~część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Paproć, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Paproć”~~
4. ~~złoże Grodzisk zostało skreślone z ewidencji, istnieje obszar i teren górniczy „Grodzisk” – w przyszłości zostanie zniesiony wraz ze zniesieniem koncesji na wydobywanie gazu ziemnego.~~

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. leży:

- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Ujazd, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Ujazd” (koncesja nr 135/93 z dnia 21.06.1993 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/5028/08/MS z dnia 05.08.2008 r. na wydobywanie gazu ziemnego i wtlaczanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.)**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Bukowiec, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Bukowiec” (koncesja nr 125/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Paproć I, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Paproć I” (koncesja nr 102/94 z dnia 27.06.1994 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/23524/10/MS z dnia 14.05.2010 r. na wydobywanie gazu ziemnego i wtlaczanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 31.12.2037 r.**
- **Część dokumentowanego złoża gazu ziemnego „Czarna Wieś”**
- **Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Grodzisk-26” , dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Grodzisk - 26” (koncesja nr 6/2013 z dnia 05.08.2013 r., na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 05.08.2021 r.**

Obszary i tereny górnicze oraz urządzenia techniczne:

1. *granice obszaru i terenu górniczego „Ujazd”*
2. *granice obszaru i terenu górniczego „Bukowiec”*
3. *granice obszaru i terenu górniczego „Paproć I”*

4. granice obszaru i terenu górniczego „Grodzisk -26”
5. odwierty eksploatacyjne czynne: Cicha Góra – 3,-5,-7,-8, Ujazd – 16,
6. odwierty zastawione: ~~Cicha Góra – 5, Czarna Wieś – 2,-4,~~
- ~~7. odwierty do zatłaczania wody złożowej: Ujazd – 12, Grodzisk – 11,~~
8. odwierty zlikwidowane: Cicha Góra – 1, -2, Czarna Wieś – ~~1,-2,-3~~, Zdrój – 1, ~~9, 11, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 31~~, Ujazd -1,-2,-3,-5,-8,-11,-21-21k, Bukowiec -6,-13 Grodzisk -1,-3,-5,-6,-7,-9,-11,-21,-22-23,-24,-25,-26,-27,-28 , -30, 31 Kobylniki – 1, Borzysław – 1,
- ~~9. odwierty w wierceniu: Cicha Góra – 7,~~
10. gazociąg w/c KGZ Paproć – Grodzisk DN 350 rok budowy 1978, ciśnienie 6,4 MPa,
11. gazociąg od Ośrodka Bukowiec do KGZ Grodzisk DN 250 rok budowy 1978, ciśnienie 6,4 MPa,
12. gazociąg od odwiertu Bukowiec – 10 połączony gazociągiem z odwiertu Porążyn - 2a – przesyła gaz do Ośrodka Grupowego Bukowiec DN 88 rok budowy 1978 (częściowo przebiega przez gminę Godzisk), ciśnienie 20 MPa,
13. gazociąg ekspedycyjny średniego ciśnienia z KGZ Bukowiec do m Kopanki DN 108 rok budowy 1983, ciśnienie 0,5 MPa, użytkowany przez ~~Zakład Usług Gazowniczych „LOKGAZ” Sp. z o.o. (częściowo przebiega przez gminę Grodzisk), G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o. ul. Stanisława Dorczyka 1, 62-080 Tarnowo Podgórne.~~
14. gazociąg średniego ciśnienia z KGZ Bukowiec przesyłający gaz do lokalnej gazyfikacji miejscowości Terespotockie przez odwiert Bukowiec – 8, DN 57 rok budowy 1978, ciśnienie 0,5 MPa,
15. gazociąg średniego ciśnienia od odwiertu Grodzisk – 13 do KGZ Grodzisk DN 57 rok budowy 1978, ciśnienie 0,5 MPa, użytkowany przez ~~Zakład Usług Gazowniczych „LOKGAZ” Sp. z o.o. do lokalnej gazyfikacji m. Drużyn, G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o. ul. Stanisława Dorczyka 1, 62-080 Tarnowo Podgórne.~~
16. gazociąg średniego ciśnienia przesyłający gaz lokalnie z KGZ Grodzisk przez zlikwidowany odwiert Grodzisk – 8, do miejscowości Drużyn DN 76, rok budowy 1978, ciśnienie 0,5 MPa, ~~użytkowany przez Zakład Usług Gazowniczych „LOKGAZ” Sp. z o.o., G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o. ul. Stanisława Dorczyka 1, 62-080 Tarnowo Podgórne.~~
17. gazociąg wysokiego ciśnienia ND 200 Grodzisk – Granowo rok budowy 1992, ciśnienie 6,4 MPa,
18. rurociąg do zatłaczania wody do odwiertu Grodzisk – 11 DN 89, rok budowy 1983, ciśnienie 12 MPa,
19. gazociąg od odwiertu Ujazd – 16 do KGZ Ujazd DN 57 rok budowy 1978, ciśnienie 12 MPa,
20. gazociąg łączący odwiert Grodzisk – 26 przez odwiert Grodzisk – 1 do KGZ Grodzisk DN 76 i DN 89, rok budowy 1978 (odwiert zastawiony),
21. gazociąg od odwiertu Cicha Góra – 3 do KGZ Paproć DN 76 rok budowy 1978, ciśnienie 20MPa, oraz metanociąg DN 33, ciśnienie 20 MPa,
22. Zaznaczone na mapie pozostałe gazociągi łączące zlikwidowane odwierty z kopalń gazu ziemnego są nieczynne i mogą być zlikwidowane przez PGNiG S.A. oddział w Zielonej Górze na życzenie właścicieli działek.
23. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Kopalnia Gazu Ziemnego (KGZ) Wielichowo – Mieszalnia Gazu (MG) Grodzisk, ciśnienie 10 MPa, rok budowy – 2009.

Na terenie gminy Grodzisk znajdują się niżej wymieniona gazowa sieć przesyłowa, której właścicielem jest PGNiG S.A. oddział w Zielonej Górze a będąca w eksploatacji OGP Gaz-system Sp. z .o.o O/Poznań.

1. gazociąg w/c Grodzisk – Paproć DN 350, rok budowy 1993 ciśnienie 6,3 MPa,
2. gazociąg w/c Krobia – Grodzisk DN 350/500, rok budowy 1982 ciśnienie 6,3 MPa

3. gazociąg w/c Grodzisk magistrala DN 500, rok budowy 1978, ciśnienie 6,3 MPa,
4. gazociąg w/c odboczka Grodzisk II – DN 100, rok budowy 1994, ciśnienie 6,3 MPa
5. gazociąg w/c odboczka Grodzisk I – DN 50, rok budowy 1980, ciśnienie 6,3 MPa
6. stacja gazowa w/c Grodzisk Wlkp. I (ul. Nowy Świat) $Q=1600\text{m}^3/\text{h}$, rok budowy 1980,
7. stacja gazowa w/c Grodzisk Wlkp. II (ul. Poznańska) $Q=12000\text{m}^3/\text{h}$, rok budowy 1995,
8. gazociąg w/c DN 80 odboczka Sworzyce, ciśnienie 6,3 MPa, rok budowy 1994,
9. stacja gazowa w/c Sworzyce, $Q=3000\text{m}^3/\text{h}$, rok budowy 1994.

Dokumentację przedmiotowych obiektów posiada eksploatacator – OGP gaz-system Sp, z. o.o O/Poznań

IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

Podstawą ustalenia kierunków w jakich może rozwijać się gmina są uwarunkowania wynikające głównie:

- z istniejącego zainwestowania,
- z opracowanych dokumentacji,
- z dotychczasowego przeznaczenia terenów w planach miejscowych,
- ze stanu i ochrony środowiska przyrodniczego,
- z obowiązku ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych,
- z możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, a na to wszystko nakładają się jeszcze uwarunkowania społeczne i gospodarcze.

W tej części studium omówione zostaną wszystkie w/w uwarunkowania.

1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutuje na przyszłe rozwiązania przestrzenne. Inwestycje poczynione dziś, nawet jeśli nie zawsze trafne, w skutkach odczuwane będą dziesiątki lat.

Pewne elementy zainwestowania terenu można uznać za trwałe, praktycznie nienaruszalne. Muszą one być utrzymane w przyszłym zagospodarowaniu przestrzennym gminy. O ich trwałości decydują przede wszystkim: wartość poniesionych nakładów, stan techniczny, ranga jaką pełnią na tle kraju, województwa, gminy czy wsi, prawna ochrona ze względu na wartości kulturowe.

W ramach niniejszego studium przeanalizowano istniejące zainwestowanie pod kątem jego prawidłowej lokalizacji, pełnionej funkcji i wartości. Dokonano tego na podstawie wykonanych dla potrzeb studium plansz użytkowania terenu i wizji lokalnej przeprowadzonej przez projektantów. Oczywiście, ze względu na skalę opracowania i cel jakiegoś taka ocena ma służyć, jest ona bardzo ogólna; pozwala jednak na wyciągnięcie generalnych wniosków.

Najtrwalszymi elementami zainwestowania, które bezwzględnie muszą być utrzymane w studium, mimo iż czasem będą stanowiły pewne bariery dla przestrzennego rozwoju, są urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieciową: drogi (krajowa, wojewódzkie, powiatowe i gminna), linia kolejowa relacji Sulechów – Luboń, linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć

(110 i 220 kV), gazociągi doprowadzające gaz do Snowidowa.

Nienaruszona jest również struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta wykształcona na przestrzeni ostatnich kilku dziesięcioleci, w której zdecydowanie wyodrębniają się jednostki mieszkaniowe, śródmiejska i przemysłowe.

Pewne przemieszczanie funkcji jakie dziś ma miejsce w większości przypadków musi być utrzymane; podtrzymał to również obowiązujący do końca 2001 r. plan ogólny miasta. Dotyczy on głównie małych zespołów zabudowy mieszkaniowej utrzymanych w przemysłowych rejonach miasta i zakładów występujących w obrębie osiedli mieszkaniowych.

W ramach śródmieścia w zasadzie wszystkie tereny są już zagospodarowane. Natomiast na obrzeżach Grodziska Wlkp. istnieją jeszcze duże możliwości wprowadzenia zabudowy uzupełniającej mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą. Proces wypełniania wolnych terenów stopniowo postępuje i nadal będzie trwał do czasu ich pełnego „wypłombowania”.

Na obszarach wiejskich bezwzględno utrzymania wymagają istniejące wsie z historycznie ukształtowaną zabudową koncentrującą się wokół zespołów pałacowych, dworskich czy folwarcznych objętych ochroną konserwatorską.

Nowsza zabudowa, obrastająca wokół historyczne układy, choć nie zawsze prawidłowo zlokalizowana (w rozproszeniu, obudowująca głównie drogi itp.) musi być utrzymana ze względu na jej dobry stan techniczny i brak możliwości naruszenia własności (konieczność wprowadzenia ładu przestrzennego jest zbyt słabym argumentem by można myśleć o jej likwidacji).

Istniejąca zabudowa na wsi nie występuje w formie zwartej; w skupionej znajduje się zwykle tylko w centrum wsi. W niektórych wsiach występuje wyłącznie zabudowa rozproszona (np. Albertowsko, Zdrój, Rojewo).

W większości wsi znajduje się ona poza centralną ich częścią (np.: Słocin, Borzysław). Nie pozostaje to bez znaczenia dla kształtowania przyszłych jednostek osadniczych: bardzo duży udział będzie stanowiła tzw. Zabudowa plombowa, uzupełniająca luki między zabudową istniejącą. W ten sposób niejako wymuszone jest rozciągnięcie wsi wzdłuż dróg wychodzących z nich (chodzi również o wykorzystanie uzbrojenia, które zostało już wykonane).

Wnioski:

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutować będzie na zagospodarowanie przestrzenne przyjęte w studium zarówno dla miasta jak i dla obszarów wiejskich, ponieważ:

- trzeba utrzymać praktycznie całe istniejące zainwestowanie,
- można spodziewać się tylko nielicznych przekształceń (zmiana funkcji, przebudowa itp.), nie rzutujących na charakter zagospodarowania.

2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów

Przy konstruowaniu studium musi obowiązywać zasada kontynuowania rozwiązań przestrzennych poprzednich opracowań planistycznych i wprowadzania zmian tylko w miejscach, w których jest to bezwzględnie konieczne.

W przypadku gm. Grodzisk Wlkp. zupełnie nowego spojrzenia wymaga rozwiązanie komunikacji miasta, jednak przy uwzględnieniu dokumentacji opracowanej już na obejście miasta na kierunku do Nowego Tomysła

Zmiana układu komunikacyjnego pociąga za sobą zmiany w układzie przestrzennym terenów, które ta sieć obsługuje, lub przez które przechodzi.

I takie przesunięcia będą tu miały miejsce, choć nie będą one istotne dla układu funkcjonalno – przestrzennego całego organizmu miejskiego; nie burzą tego układu, który ustalony został we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu ochrony środowiska przyrodniczego

Środowisko przyrodnicze jest jednym z głównych czynników warunkujących rozwój gminy; rozwój rozumiany bardzo szeroko, również jako rozwój przestrzenny wszystkich elementów zainwestowania.

Ważnym zadaniem studium jest ochrona najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego, wskazanie obszarów bardziej odpornych na degradację spowodowaną procesami antropogenicznymi, wskazanie terenów na których wszelkiego rodzaju działalność inwestycyjna może swobodnie rozwijać się przy zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

Głównymi barierami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i gospodarczej (z wyjątkiem rolnictwa i leśnictwa) w gminie Grodzisk Wlkp. są:

- zwarte kompleksy leśne ze szczególnym uwzględnieniem lasów ochronnych,
- zwarte, duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (III i IV), które stanowią mogą rolniczą przestrzeń produkcyjną. W ich obrębie znajdują się enklawy gleb niższych klas, jednak ze względu na otoczenie gleb cennych dla rolnictwa, należy je również objąć ochroną i wykluczyć spod zabudowy; z kolei względy społeczne i ekonomiczne mogą zdecydować o wyłączeniu z użytkowania rolniczego nawet gleby klasy III,
- doliny rzek, cieków i kanałów (nawet tylko okresowo prowadzących wody) oraz tereny użytków zielonych.

Szczegółowego potraktowania ze względu na walory środowiska przyrodniczego wymagają:

- projektowane obszary chronionego krajobrazu,
- obszary występowania zasobnych jednostek hydrogeologicznych i użytkowe poziomy wód podziemnych (GZWP nr 144 Wielkopolskiej Doliny Kopalnej), na których musi obowiązywać ograniczenie działalności gospodarczej człowieka poprzez wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów szkodliwych dla środowiska i degradujących krajobraz.

Przestrzenny rozwój miasta związany jest z występowaniem ograniczeń progowych, jakimi są:

- wartości przyrodnicze środowiska:
 - dobre gleby w obrębie Równiny Opalenickiej od strony wschodniej i południowo – wschodniej,
 - doliny rzek Kanału Grabarskiego i Kanału Grodziskiego;
- złe warunki fizjograficzne:
 - tereny o wysokim poziomie wody gruntowej,

- tereny trwałych użytków zielonych w dolinach rzek.

4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwały i istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy.

Jak wynika z materiałów zamieszczonych w rozdziale III, Grodzisk Wlkp. jest gminą o średnio – bogatym środowisku kulturowym. Stosunkowo nieliczna jest grupa zabytków najcenniejszych, prawnie chronionych, wpisanych do rejestru Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Brak lasów i w przewadze płaski teren są powodem małej atrakcyjności krajobrazu gminy na znacznym jej obszarze. Z tego powodu warto i trzeba wyjątkowo zadbać o utrzymanie i właściwe wyeksponowanie tych zasobów kulturowych jakie na tym obszarze występują. Z kolei obszary przyrodniczo ciekawe mogą jeszcze zyskać na atrakcyjności dzięki obiektom zabytkowym.

Jednak należy zasygnalizować dwojakie skutki posiadania dóbr kultury:

- dają one szansę rozwoju gminy, uatrakcyjnając ją,
- stanowią pewnego rodzaju barierę w jej rozwoju.

Największe znaczenie dla rozwoju gminy mają tereny atrakcyjne krajobrazowo dodatkowo wzbogacone o zasoby kulturowe. Na ich bazie można:

- rozwijać rekreację: turystykę, działki letniskowe (zachodnia część gminy),
- wyznaczyć tereny dla zabudowy o charakterze rezydencjalnym (tereny j.w.).

Mniejszą szansę rozwoju dają gminie bardzo bogate zasoby dziedzictwa kulturowego ale położone na płaskim obszarze rolniczym. Tu można liczyć jedynie na sporadycznie pojawiających się turystów zainteresowanych historią w ogóle czy historią sztuki w szczególności.

Konieczność ochrony zabytków stwarza jednak szereg problemów utrudniających swobodne gospodarowanie bądź w obrębie samego zabytku, bądź w jego sąsiedztwie. I tak:

- dla właścicieli lub użytkowników obiektów objętych ochroną – konieczność uzgadniania lub opiniowania wszelkich zmian przez W.K.Z.,
- dla Urzędu Miasta i Gminy – obowiązek uwzględnienia wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i konieczność dbania o miejsca pamięci narodowej,
- na obszarach ochrony archeologiczno – konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

Ponieważ na terenie miasta i gminy Grodzisk Wlkp. nie zakłada się radykalnych przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, a rozwój wszystkich jednostek osadniczych będzie przebiegał stopniowo, przy zachowaniu obecnego zainwestowania, nie ma specjalnych zagrożeń dla zasobów dziedzictwa kulturowego. Największym zagrożeniem może być brak świadomości społeczeństwa odnośnie potrzeby chronienia tych zasobów i brak środków finansowych na utrzymanie ich na odpowiednim poziomie.

5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy

Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy są bardzo trudne do sprecyzowania, gdyż dziedziny te w znacznym stopniu uzależnione są od polityki prowadzonej przez państwo. Jednak, niezależnie od tej polityki, bazując na obserwacji zjawisk zachodzących obecnie w sferze społecznej i gospodarczej, z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że:

1) Nie można liczyć na dynamiczny rozwój demograficzny gminy; można tylko spodziewać się powolnego wzrostu liczby mieszkańców miasta i stabilizacji liczby ludności wiejskiej, ewentualnie nieznacznego jej wzrostu.

2) Przyrost naturalny w mieście i na wsi wykazuje tendencję malejącą. Nawet przy założeniu, że spadek ten zostanie zahamowany i utrzyma się na poziomie ostatnich 3 lat, tzn. 1,5‰ w mieście i 5,4‰ na obszarach wiejskich (co jest sprzeczne z prognozą dla kraju, która przewiduje dalsze obniżanie się przyrostu naturalnego), w ciągu 20 lat ludność miasta Grodziska Wlkp. wzrośnie zaledwie o 360 osób, a wsi o 700 osób.

3) Ujemne saldo migracji z obszarów wiejskich wykazuje tendencję malejącą. W ostatnich 2 latach występuje dodatnie saldo migracji na terenach wiejskich, kształtuje się średnio na poziomie 30 osób. Analiza zaludnienia poszczególnych jednostek osadniczych wykazała, że są wsie rozwijające się i zwiększające liczbę mieszkańców. I nie ma żadnej przesłanki pozwalającej na przypuszczenie, że proces ten zostanie zahamowany.

4) Migracje do miasta ze średnim dodatnim saldem z ostatnich 3 lat = 52 osoby, nie są przesłanką dla zbyt optymistycznych prognoz. Niski przyrost naturalny (szczególnie w mieście) oraz coraz mniejszy ubytek ludności ze wsi, a ostatnio nawet niewielka przewaga osób przybywających nad ubywającymi, nie zmieniają zasadniczy sposób tej sytuacji. Na większy napływ ludności z zewnątrz Grodzisk Wlkp. może liczyć tylko w przypadku zaktywizowania gospodarki poprzez stworzenie większej ilości miejsc pracy i stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Przy utrzymaniu dla okresu perspektywicznego wskaźnika wzrostu liczby mieszkańców na rok na poziomie dzisiejszego, do 2020 r. Grodzisk Wlkp. z tytułu migracji może zwiększyć liczbę mieszkańców o około 1000.

5) Przy uwzględnieniu przedstawionych założeń do 2020 r. ludność ma szansę wzrosnąć:

- w mieście o około 1400 osób, czyli do 13,2 tys. mieszkańców,
- na wsi o około 700 osób, czyli do 7,3 tys. mieszkańców,

Co łącznie daje ca 20,5 tys. mieszkańców.

6) Bezrobocie, przy obecnie stosunkowo niskim wskaźniku (4,2%), przy zakładanej ogólnej poprawie sytuacji w kraju, daje szansę na rozwiązanie tego problemu bez stosowania przez gminę szczególnych zabiegów.

7) Wysokie zatrudnienie w rolnictwie (około 22 osoby/100 ha użytków rolnych), kryjące znaczna rzeszę siły roboczej, która stopniowo uwalniana będzie przez zmniejszenie liczby gospodarstw oraz zmniejszenie zatrudnienia na 100 ha użytków

rolnych, stworzy znaczny rynek pracy, który należy właściwie zagospodarować przygotowując nowe miejsca pracy.

8) Realizacja budownictwa mieszkaniowego nie powinna napotkać na przeszkody. Obecny wskaźnik dla miasta = 20,4 m² pow. uż./mieszkańca przekracza średni wskaźnik dla miast byłego województwa poznańskiego, który w 1997 r. wynosił 19,8 m² pow. uż./M. Grodzisk Wlkp. nie musi więc „nadrabiać zaległości”.

Z przygotowaniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe również nie powinno być problemu: od lat wyznaczone w miejscowym planie ogólnym tereny, opracowywanie „na bieżąco” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących małe zespoły budownictwa mieszkaniowego, sukcesywne uzbrajanie terenów w kanalizację sanitarną, pozwalającą na przyjęcie optymistycznej prognozy w tym zakresie.

9) Problemem może być restauracja zabudowy w śródmieściu. Znaczny udział budynków objętych ochroną konserwatorską uniemożliwi ich wyburzenie i postawienie nowych obiektów.

10) Grodzisk Wlkp. ma znaczne szanse na rozwój przemysłu i wszelkiego rodzaju innej działalności gospodarczej. Podstawą do optymistycznych prognoz w tym zakresie są:

- istniejące duże, silne zakłady przemysłowe, które są niejako motorem napędowym gospodarki; one przyciągają zakłady kooperujące, tworzą miejsca pracy, dają produkcję eksportową,
- planistyczne przygotowanie terenów przemysłowo – składowych; oferta obejmuje obszar o powierzchni 34 ha (tzw. Ford Park) położony w pobliżu kolektora sanitarnego, możliwy do zgazyfikowania, przeznaczony dla zakładów o powierzchni min. 1 ha.

11) Nadal prowadzona będzie gospodarka leśna bazująca na 4,2 tys. ha powierzchni leśnej w gminie.

12) Rolnictwo ma szansę nadal utrzymać swą wiodącą pozycję na obszarach, na których przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych, a więc szczególnie we wschodniej i południowej części gminy. Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (66%), nie odbiega od średniej krajowej, ale o jego wysokości decydują bardzo dobre gleby w jednej części gminy i bardzo słabe w drugiej części (szczególnie rejon Albertowska, Rojewo, Białej Wsi, Czarnej Wsi, Zdrojów).

13) We wsiach położonych na obszarach ze słabymi glebami wykształci się dodatkowa funkcja (prócz rolniczej), pozwalająca miejscowej ludności egzystować w godziwych warunkach ekonomicznych. Wsie Albertowsko i Rojewo, ze względu na korzystne warunki przyrodnicze (lasy, malowniczy krajobraz), mają szansę na rozwój funkcji rekreacyjnej (Albertowsko – głównie w formie „drugiego domu” w wykupionych od rolników siedliskach, Rojewo – działki letniskowe), pozostałe wsie słabe rolniczo powinny być wsparte pozarolniczą działalnością gospodarczą, która może rozwinąć się na bazie istniejących siedlisk lub na nowych działkach wyznaczonych na ten cel.

6. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie komunikacji

Kształtowanie miejscowej sieci dróg warunkują ponadlokalne systemy drogowe przesądzone opracowanymi dokumentacjami technicznymi lub uzgodnieniami poczynionymi z Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych *Krajowych i Autostrad* – Oddział Zachodni w Poznaniu i Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (wcześniej – z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych).

Komunikacja drogowa

a) Droga krajowa

~~Przebiegająca przez miasto i gminę Grodzisk droga krajowa nr 32 Stęszew—Grodzisk—Zielona Góra, zaliczana do dróg klasy GP (ruchu głównego przyspieszonego) jest administrowana przez Generalną Dyrekcję Dróg Publicznych Krajowych i Autostrad—Oddział Zachodni w Poznaniu, która zgłosiła następujące warunki gospodarowania na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie w/w drogi:~~

~~—nie należy projektować terenów zabudowy wzdłuż drogi krajowej oraz urządzać bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę;~~

~~—włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązać za pomocą projektowanych dróg lokalnych poza pasem drogowym i istniejącymi skrzyżowaniami;~~

~~—przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z w/w drogą należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.~~

~~—odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, które należy uwzględnić, zawarte są w Wytycznych Projektowania Dróg (zał. nr 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r.) oraz w art. 43 ustawy z dnia 24.07.1998 r. o zmianie ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej (Dz.U.nr 106), odległości te wynoszą:~~

- ~~■ dla obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi:
jednokondygnacyjnych—50 m
wielokondygnacyjnych—70 m~~
- ~~■ dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi—25 m.~~

Zobowiązuje się inwestorów do lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości drogi jak: hałas, drgania, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz Polskich Normach - zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dojazd do terenów położonych przy drodze krajowej przewidzieć należy poprzez układ dróg lokalnych zbiorczych z włączeniem na wyznaczonych skrzyżowaniach.

Dążyć należy do ograniczenia istniejących zjazdów bezpośrednich poprzez realizację dróg obsługujących.

Lokalizacja skrzyżowań spełniać powinna wymagania warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie co do minimalnej odległości między nim.

Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy kierować się „Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej.

Przez gminę Grodzisk Wielkopolski przebiega droga krajowa nr 32, zaliczana do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego). Przewidziano rezerwę terenu pod budowę obwodnicy m. Grodzisk Wlkp. oraz m. Ptaszkowo w ciągu drogi krajowej nr 32, zgodnie ze „Studium – Techniczno - Ekonomiczno-Środowiskowym – I etap dla drogi krajowej nr 32 na odcinku (Sulechów) gr. Woj. Wolsztyn-Grodzisk Wlkp.-Stęszew”. Wprowadzono trzy warianty przebiegu obwodnicy Grodziska Wielkopolskiego i dwa warianty obejścia miejscowości Ptaszkowo.

Na terenie gminy Grodzisk Wielkopolski planowana jest przebudowa drogi krajowej nr 32 wraz z przebudową skrzyżowań. Uwzględniono założenia następujących projektów budowlanych:

- Projekt przebudowy drogi krajowej nr 32 na odcinku Rakoniewice-Grodzisk Wielkopolski w km 122+020 ÷ 130+900”
- Projekt przebudowy skrzyżowania ulic Zielonogórskiej, Europejskiej i Fabrycznej w Grodzisku Wlkp.” wraz z projektem drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 32;
- Projekt przebudowy drogi krajowej nr 32 odcinek Grodzisk Wlkp. – Ptaszkowo od km 131+230 do 132+200” wraz z przebudową skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z drogą wojewódzką nr 308 na skrzyżowanie typu rondo.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.

Zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w ww. przepisach oraz w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz. U. nr 25 poz. 150 z późn. zm.)

Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni, podane są w „Raportach o oddziaływaniu na środowisko” dla odcinków dróg o porównywalnym natężeniu ruchu oraz w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Odległości te dla drogi krajowej klasy GP wynoszą:

- min 130,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- min. 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy istniejącej drodze krajowej nr 32 możliwa jest wyłącznie przez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. Dojazd do planowanych obwodnic możliwy będzie wyłącznie na projektowanych skrzyżowaniach i węzłach drogowych.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej.

b) Droga wojewódzka

~~Dla drogi wojewódzkiej nr 308 Nowy Tomyśl — Grodzisk — Kościan — Kunowo strefy uciążliwości i negatywnego oddziaływania ustalono w oparciu o ustawę z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. nr 106). W myśl tej ustawy odległości obiektów budowlanych lokalizowanych przy drodze nr 308 winna wynosić co najmniej 20,0 m od krawędzi jezdni. Odległość obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi ustalona na podstawie Zarządzenia Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r. winna wynosić (od krawędzi jezdni):~~

- ~~■ dla obiektów jednokondygnacyjnych — min. 30 m,~~
- ~~■ dla obiektów wielokondygnacyjnych — min. 40 m.~~

~~Wzdłuż drogi nr 308 nie należy projektować zabudowy oraz urządzać bezpośrednich zjazdów z posesji.~~

~~Włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązać za pośrednictwem projektowanych dróg lokalnych, poza pasem drogi wojewódzkiej.~~

~~Droga wojewódzka nr 308 na odcinku Grodzisk Wlkp. — Nowy Tomyśl nie jest dostosowana do przenoszenia obciążeń 100 kN/ós i w przypadku lokalizacji terenów przemysłowo-usługowych w sąsiedztwie w/w drogi należy przewidzieć remont nawierzchni drogowych na koszt inwestorów.~~

Dla drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak hałas, drgania, i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w jej zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz Polskich Normach.

Pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni =7,00 m (w przekroju

drogowym) zgodnie z ustawą o drogach publicznych .Obiekty nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie z wymogami w/w ustawy.

Nie wyraża się zgody na budowę włączenia i zjazdów do realizowanej obwodnicy m. Grodziska Wlkp. Dostęp do obwodnicy zapewnić poprzez skrzyżowania i zjazdy ujęte w projekcie budowlanym obwodnicy oraz projektowane poza pasem drogowym wewnętrzne drogi obsługujące poszczególne tereny. Tereny pod zabudowę mieszkaniową usługową oraz aktywizację gospodarczą należy rezerwować od strony wschodniej obwodnicy tj. Od strony miasta Grodzisk Wlkp.

Dostęp do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez drogi niższych kategorii. Ustala się zakaz lub ograniczenie w urządzaniu nowych publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej. Ustala się rezerwy terenu na rozbudowę skrzyżowań w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.

Dopuszcza się bezpośrednie włączenia do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej, z miejsc obsługi uczestników ruchu drogowego. Szczegółowe rozwiązania komunikacyjne włączeń (np. budowa dodatkowych pasów ruchu) zostaną określone przez zarząd drogi na etapie uzgadniania dokumentacji budowlanej. Ustala się linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi (jak. Kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.).

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie na odcinkach o przekroju ulicznym lecz poza jezdnią. W obrębie jezdni można projektować lokalizację celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Nie wyraża się zgody na lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować bezpośrednich nowych zjazdów na drogę wojewódzką.

Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla drogi klasy G, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zmianami). Zaznacza się, że nie uwzględnienie powyższych wymogów nie może powodować roszczeń do zarządcy drogi z tytułu uciążliwości tej drogi.

Pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni + 7,0 m zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 Nr 19 poz. 115 ze zmianami). Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie z wymogami art. 42 i 43 ww. ustawy.

Dostępność do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą poprzez niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących zjazdów. Bezpośrednie połączenie z drogami wojewódzkimi winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze (np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych itp.

Zakazuje się lokalizacji parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 308.

Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować dodatkowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 308.

W planach miejscowych należy ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej) nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Uwzględnić należy zapewnienie sprawnego transportu publicznego oraz wprowadzenie ułatwień w ruchu pieszym i rowerowym.

Uwzględnić należy projektowanie dróg serwisowych oraz węzłów komunikacyjnych umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras.

Uwzględnić należy tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych.

c) Drogi powiatowe

Drogi zaliczone do powiatowych (byłe drogi wojewódzkie) na terenie miasta i gminy Grodzisk Wlkp. nie są dostosowane do przenoszenia obciążenia 100 kN/oś.

W przypadku lokalizacji terenów przemysłowo – usługowych w sąsiedztwie w/w drogi należy przewidzieć remont nawierzchni na koszt inwestorów.

Dla dróg powiatowych przenoszących małe natężenia ruchu strefa uciążliwości zamyka się w granicach pasa drogowego, a obiekty należy zlokalizować

w odległości min. 20 m, zgodnie z ustawą z dnia 24.07.1998 r. o zmianie ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej (Dz.U. nr 106).

c) Drogi gminne

W studium utrzymuje się 35 odcinków dróg gminnych wymienionych w uchwale WRN w Poznaniu z dnia 10 października 1986 r. Stanowią one element obsługi przylegających terenów, łącząc te tereny z siecią dróg wyższego rzędu. Uciążliwość tych dróg zamyka się w granicach pasa drogowego, a obiekty należy lokalizować w odległości 15 m – zgodnie z ustawą z dnia 24.07.1998 r. o zmianie ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej (Dz. U. nr 106).

d) Drogi rowerowe

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Wlkp. uwzględniono przebiegi tras rowerowych opracowanych w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego dla byłego województwa poznańskiego. Są to 3 drogi rowerowe o znaczeniu lokalnym wybiegające z Grodziska Wlkp. w kierunkach:

- Opalenica przez Kurowo, Urbanowo,
- Nowy Tomyśl przez Zdrój, Lasówki, Sworzyce, Cicha Góra,
- Kuźnica Zbąska przez Zdrój, Jabłonna.

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych – w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Komunikacja kolejowa

Według informacji Zachodniej Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych w Poznaniu linia kolejowa II – rzędna Sulechów – Luboń k. Poznania przewidziana jest do elektryfikacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05.05.1999 r. (Dz. U. Nr 77, poz.476) roboty ziemne oraz budynki i budowle na terenach sąsiadujących z PKP nie mogą być wykonywane w odległości mniejszej niż 20 metrów od granic obszaru kolejowego.

Przy lokalizowaniu zabudowy mieszkalnej lub innej przewidzianej na pobyt ludzi (np. szpitale, szkoły itp.) w sąsiedztwie istniejących terenów kolejowych, kolej nie przyjmuje na siebie odpowiedzialności za ewentualne uciążliwości (hałas, wibracje) wynikające z prowadzenia ruchu pociągów na istniejących liniach kolejowych; w przypadku występowania takich uciążliwości ponad dopuszczalny poziom dla terenów o danej funkcji przyszły inwestor zabudowy tych terenów winien zastosować odpowiednie środki techniczne (np. ekrany) eliminujące uciążliwości przekraczające wymagane wartości.

Na liniach Opalenica - Grodzisk Wlkp. i Grodzisk Wlkp. – Kościan ruch pociągów jest zawieszony.

Komunikacja autobusowa

W studium przewiduje się poprawę funkcjonowania komunikacji autobusowej poprzez zwiększenie ilości kursów autobusów na liniach już istniejących poprzez uruchamianie nowych linii w zależności od potrzeb, oraz przez poprawę wyposażenia taboru, dworca i przystanków. Uwzględnia się możliwość obsługi transportu zbiorowego przez prywatnych inwestorów, zwłaszcza z terenu miasta

i gminy Grodzisk Wlkp.

7. Infrastruktura techniczna a rozwój gminy

7.1 Zaopatrzenie w wodę

- Warunkiem rozwoju gminy pod kątem zaopatrzenia w wodę jest adaptacja i rozbudowa istniejących ujęć wody oraz budowa nowych sieci wodociągowych. Poprawa jakości dostarczanej wody wymagać będzie stałego kontrolowanego uzdatniania, zapewniającego normatywne wskaźniki fizyko – chemiczne.
- Dla pełnego zwodociągowania obszarów wiejskich gminy w miarę możliwości należy istniejące systemy wodociągowe łączyć ze sobą, tworząc wodociągi grupowe. Zapewni to równomierną jakościowo jak i ilościowo dostawę wody do odbiorców.
- Zwiększające się zapotrzebowanie na wodę w mieście, wynikające ze wzrostu liczby użytkowników korzystających z wodociągu, zmusza do unowocześnienia i rozbudowy istniejących ujęć wody. Poprawić to ma jakość produkowanej wody zwłaszcza na stacjach przy ulicach Mikołajczyka i Przemysłowej, gdzie znacznie przekraczane są związki magnezu. Poważnym czynnikiem wpływającym na ilość wody będzie oszczędne gospodarowanie nią, wynikające z zamontowania wodomierzy przez wszystkich odbiorców („straty” wody w sieci w okresie lata sięgają 50% wyprodukowanej wody).
- Zatwierdzone zasoby wodne w rejonie Grodziska Wielkopolskiego wynoszą ogółem 657 m³/h, z czego dla potrzeb komunalnych – 388 m³/h.

Zasoby te rozkładają się na dwie bariery zasobowe:

bariera I – Kurowo w ilości 171 m³/h,

bariera II – Zdrój w ilości 271 m³/h.

- Uwzględniając wielkości wskaźników zużycia wody, które normatywnie wynoszą 160 – 250 l/mkd, otrzymamy następujące liczby mieszkańców (M), których można zaopatrywać:
 - przy wskaźniku ws = 200 l/mkd:
 $Q_{ujd} = 388 \text{ m}^3/\text{h} \times 24 \text{ h}$; $N_d =$
 $= 388 \text{ m}^3/\text{h} \times 24 \text{ h} : 1,3 =$
 $= 9312 \text{ m}^3/\text{d} : 1,3 = 7163 \text{ m}^3/\text{d}$
 $M = Q_{ujd} : ws = 7163 \text{ m}^3/\text{d} : 200 \text{ l/mkd} =$
 $= 35\,815 \text{ mk} \sim 36 \text{ tys.}$
 - przy wskaźniku ws = 250 l/mkd, uwzględniającym przemysł wodochłonny, liczba mieszkańców wyniesie:
 $M = Q_{ujd} : ws = 7163 \text{ m}^3/\text{d} : 250 \text{ l/mkd} = 28\,652 \text{ M} \sim 29 \text{ tys. M}$
- Przedstawione obliczenia wykazują, że zatwierdzone zasoby wodne w zupełności pokryją znaczny przyrost ludności.
- Obecnie gmina jest już w 100% zwodociągowana. Chcąc zapewnić dostawę wody do nowoprojektowanych terenów rozwojowych należy jedynie rozbudować istniejące sieci wodociągowe.
- Aby zapewnić ilościowy jaki i jakościowy komfort dostarczanej wody dla mieszkańców miasta Grodziska Wlkp. należy realizować opracowany „Program ogólny zwodociągowania miasta Grodziska”, który zakłada likwidację ujęć

komunalnych i budowę przy ulicy Mikołajczyka centralnej stacji wodociągowej, która zaopatrywać będzie w wodę wszystkich odbiorców.

7.2 Odprowadzenie ścieków

Na terenie gminy konieczna jest budowa zorganizowanych systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków dla większych jednostek osadniczych.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków posiada przepustowość $Q = 2140 \text{ m}^3/\text{d}$.

Przy wskaźniku $ws = 160 \text{ l/mkd}$ i dla w/w przepustowości oczyszczalni liczba mieszkańców, od których odbierane będą ścieki wyniesie:

$$M = Q : ws = 2140 \text{ m}^3/\text{d} : 160 \text{ l/mkd} = 13\,375 \sim 13\,500 \text{ M}$$

Według informacji z Urzędu Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp. w przepustowości oczyszczalni należy uwzględnić ścieki z wsi: Zdrój, Kobylniki, Pantaleonowi, Strzelce, Grąblewo tzn. od ca 1500 mieszkańców, a z uwzględnieniem wsi Ptaszkowo od około 2400 mieszkańców.

Dalszy wzrost miasta (przy uwzględnieniu odbioru ścieków w/w wsi) wymagać będzie rozbudowy istniejącej oczyszczalni ścieków.

W zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują ustalenia zgodne z opracowanym programem „Kanalizacji ścieków deszczowych m. Grodziska”.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych.

Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych.

7.3. Elektroenergetyka

Zaopatrzenie miasta i gminy Grodzisk Wlkp. z linii 110 kV Plewiska – Nowy Tomyśl *odbywa się* za pośrednictwem linii doprowadzającej 110 kV Opalenica – Grodzisk Wlkp. ~~jest wystarczające. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów energetycznych 110 kV.~~

~~Strefa ochronna dla istniejącej linii 110 kV wynosi 30 m. Niezależnie od przyjętej strefy ochronnej odległość wszelkich budowli projektowanych w rejonie linii elektroenergetycznych winna być ustalona w oparciu o Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 r. ogłoszone w Monitorze Polskim nr 3.~~

W celu wyeliminowania uciążliwości od istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym – należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy wolne od zabudowy:

- dla linii WN-110 kV po 14,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie)*
- dla linii SN-15 kV po 7,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie)*
- dla linii nn-0,4 kV po 3,0 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach (w poziomie)*

W przypadku lokalizacji obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych (w szczególności w pasach o których mowa wyżej) zaleca się wcześniejsze uzgodnienie tej lokalizacji i warunków zabudowy z właścicielem linii. Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. znajduje się stacja transformatorowo – rozdzielcza 110/15 kV/kV „Grodzisk” oraz zlokalizowane są następujące odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV:

- relacji „Nowy Tomyśl – Grodzisk”,*
- relacji „Opalenica – Grodzisk”*

(Przebieg drugiej linii elektroenergetycznej 110 kV od GPZ w m. Zdrój do północnej granicy gminy oraz przebieg jednej linii 110 kV wzdłuż północnej granicy gminy w rejonie miejscowości Kopanki gmina Opalenica).

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie wyżej wskazanych linii elektroenergetycznych należy spełniać wymogi określone w Polskiej Normie, a także w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn), miejsca w liniach rozgraniczających ulice na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych, a grunty na których będzie przewidywana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych mających pozostać na majątku Operatora powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50-60m² przygotowanych do notarialnego przejęcia przez gestora sieci. Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej (szczególnie osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczyć działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedl.

Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi- odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia lub usunięcia kolizji na wniosek zainteresowanych podmiotów.

W studium wyznaczono przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV, z kierunku planowanych ferm wiatrowych zlokalizowanych na terenie gminy Rakoniewice do stacji transformatorowo-rozdzielczej „Grodzisk”.

Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych i o strefy technologiczne terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych.

Wyznacza się odległości lokalizowania poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejszym niż:

- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV do średnicy koła wiatrowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20kV) od średnicy koła wiatrowego;
- 3 x średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;
- średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;

Do urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić dojazd sprzętem specjalistycznym.

Wyznacza się strefy technologiczne terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN – 110 kV – 40 m (20 m po każdej ze stron od środka linii)
- dla linii SN – 15 kV (20 kV) – 12 m (6 m po każdej ze stron od środka linii)
- dla linii nn – 0,4 kV – 4 m (2m po każdej ze stron od środka linii).

W strefach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Ustanowiono kanał dla infrastruktury elektroenergetycznej związanej z wyprowadzeniem mocy z projektowanej ~~farmy wiatrowej~~ elektrowni fotowoltaicznej Kąkolewo.

Kanał łączy tereny ~~farmy wiatrowej~~ elektrowni fotowoltaicznej (byłe lotnisko wojskowe Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

Przybliżoną trasę przebiegu kanału przedstawiono na rysunku studium.

7.4 Gazownictwo

W zakresie sieci gazowniczej przewiduje się realizację nowego gazociągu Ø 250 od stacji Kotowo w kierunku Rakoniewice – Wolsztyn równoległego do już istniejącego gazociągu Ø150 m/m.

Według informacji Wielkopolskiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa wszystkie obiekty realizowane przy gazociągach wysokiego ciśnienia w odległości do 65 m od osi gazociągu winny być każdorazowo uwzględniane z WOZG w Poznaniu, ul. Grobla 15.

Niezależnie od w/w ustaleń odległość wszelkich budowli w rejonie gazociągów należy ustalić w oparciu o Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U.Nr.139).

W zakresie sieci gazociągów kopalnianych utrzymuje się istniejąca sieć wysokiego ciśnienia z zastosowaniem stref i odległości jak dla gazociągów przesyłowych WOZG.

Na terenie miejscowości Grodzisk Wielkopolski znajdują się dwie Stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, oznaczone na rysunku Studium wraz z przebiegiem dochodzących do tych stacji gazociągów.

Na rysunku Studium oznaczono ponadto gazociągi magistralne, wysokiego ciśnienia i kopalniane ujęte w planie województwa.

Na terenie Gminy Grodzisk planuje się realizację zadań inwestycyjnych polegających na budowie:

- *gazociągu relacji Kopalnia Gazu Ziarny Wielichowo – Ruchocice do Mieszalni Gazu Ziarny zlokalizowanej w m. Snowidowo.*
- *Zagospodarowanie odwiertów Cicha Góra – 6, -7 i – 8 wraz z infrastrukturą i rurociągami.*

Dla przedmiotowych gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana, która wynosi:

- *dla gazociągów o średnicy do DN 150 włącznie – 4m (2 m w każdą stronę od osi gazociągu),*
- *dla gazociągów o średnicy powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6 m (3 m w każdą stronę od osi gazociągu),*
- *dla gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8 m (4 m w każdą stronę od osi gazociągu),*

W strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

Minimalne odległości lokalizowania budynków i budowli wynikające z rozporządzenia oraz Normy branżowej wynoszą:

- dla budynków użyteczności publicznej (szkoły, kościoły) – 35,0 m

- dla budynków mieszkalnych – 30,0 m
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (szopy, stodoły, garaże) – 15,0 m
- dla obiektów Zakładów przemysłowych – 25,0 m od granicy terenu

Dla wyznaczonych obszarów i terenów górniczych: „Ujazd”, „Bukowiec”, „Paproć” i „Grodzisk” obowiązują niżej wymienione uwarunkowania:

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne):

- 50 m od istniejących czynnych odwiertów, w strefie tej zabrania się wznoszenia budynków administracyjnych i mieszkalnych oraz innych obiektów z otwartym ogniem niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego,
- 5 m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,
- od gazociągów do projektowanych obiektów terenowych, którą wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana i wybudowana.

Przez teren miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg w/c DN 500 relacji Grodzisk – Krobia (rok budowy 1978)
- gazociąg w/c DN 500 relacji Grodzisk – Skwierzyna (rok budowy 1981)
- gazociąg w/c DN 350 relacji Stęszew – Grodzisk (rok budowy 1982)
- gazociąg w/c DN 150 odboczka Kotowo - Rakoniewice (rok budowy 1986)
- instalacja ochrony katodowej (SOK) w m. Snowidowo.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których ww. sieć gazowa została wybudowana. W związku z powyższym lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1978 r. nr 21 poz. 94) oraz normami branżowymi BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31.

Wynika z nich, iż maksymalna odległość podstawowych lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c wynosi:

- dla gazociągów DN 500 – 65 m na stronę od jego osi
- dla gazociągu DN 350 – 65 m na stronę od jego osi
- dla gazociągu DN 150 – 35 m na stronę od jego osi

W związku z powyższym w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż podana powyżej, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji ww. odległości u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela Oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

Dla niektórych odcinków gazociągów w/c mogą mieć zastosowanie zmniejszone odległości podstawowe. Będą one rozpatrywane szczegółowo

na etapie uzgadniania i opiniowania planów lokalizacji obiektów budowlanych względem ww. gazociągów.

W najbliższym czasie nie zakłada rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Równocześnie techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określane są przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.SA. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów.

W kilkuletniej perspektywie na terenie Gminy planowane jest zadanie inwestycyjne PN. „Budowa gazociągu w/c DN700 Lwówek – Odolanów”.

V. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTZRENNEGO GMINY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podlega uchwaleniu przez Radę Miejską w Grodzisku Wlkp. Z tego faktu wynika konieczność zawarcia w tym dokumencie takich treści, które Samorząd akceptuje

i za realizację których może wiązać odpowiedzialność przed społecznością gminy.

Zostały one określone na rysunku studium, w niniejszym rozdziale oraz następnym.

Studium jest zatem rodzajem deklaracji i zobowiązania się Rady Miejskiej do konsekwentnej realizacji przyjętej polityki przestrzennej a tym samym do popierania i promowania wszystkich działań zgodnych z tą polityką.

1. Cele rozwoju gminy

Dla sprecyzowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niezbędne jest – z jednej strony – ustalenie celów jej rozwoju, z drugiej – określenie możliwości i ograniczeń, czyli uwarunkowań (uwarunkowania szczegółowo omówione zostały w rozdz. IV).

Ponieważ dla gminy Grodzisk Wlkp. nie została opracowana strategia rozwoju społeczno – gospodarczego, konieczne jest ustalenie w ramach niniejszego studium głównego celu jej rozwoju. Jest nim WZROST DOBROBYTU MIESZKAŃCÓW GMINY.

Dla jego osiągnięcia konieczne jest sprecyzowanie celów pośrednich lub cząstkowych, których nieuwzględnienie uniemożliwi dojście do założonego celu głównego. Cele te określone zostały jako strategiczne i zaliczono do nich:

- osiągnięcie zrównoważonego rozwoju, co – zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska – oznacza osiągnięcie „takiego rozwoju społeczno – gospodarczego, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw 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”,

- zachowanie i podniesienie walorów istniejącego środowiska kulturowego,
- usprawnienie komunikacji wewnętrznej jak i zewnętrznej,
- zabezpieczenie miejsc pracy dla mieszkańców gminy,
- zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla ludności z terenu gminy,
- zabezpieczenie pełnej obsługi mieszkańców (zapewnienie tych wszystkich usług,
- jakie na poziomie powiatu winny się znaleźć).

Powyższe cele po prostu motywują pozostałe ustalenia dotyczące polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Osiągnięcie ich nie może się jednak odbyć z pominięciem uwarunkowań rozwoju gminy omówionych w rozdz. IV.

2. Podział przestrzeni gminy

Cała przestrzeń gminy podzielona została na 4 grupy o zbliżonych zasadach działania w każdej z nich. Są to:

- 1) obszary wyłączone spod zabudowy; w tej grupie znajdują się
 - a) tereny objęte różnymi formami ochrony:
 - tereny cenne przyrodniczo, chronione prawnie (parki podworskie, lasy grupy I),
 - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (doliny cieków, użytki ekologiczne),
 - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych i lasy),
 - b) tereny wyłączone spod zabudowy z innych względów:
 - wody,
 - łąki,
 - tereny predysponowane pod zalesienie,
 - grunty rolne o niewielkiej przydatności dla rolnictwa ale położone z dala od obecnego zainwestowania, trudno dostępne komunikacyjnie, których uzbrojenie jest nieekonomiczne,
- 2) obszary z ograniczeniami dla zabudowy, które ze względu na położenie lub walory przyrodnicze nie powinny być przeznaczone pod zabudowę lub zabudowa ta winna być ekstensywna, obwarowana warunkami, na jakich może być realizowana. Do takich terenów zaliczono: obszar chronionego krajobrazu, zespół przyrodniczo – krajobrazowy, ostoje ptactwa,
- 3) obszary przeznaczone pod zabudowę, na których można praktycznie bez ograniczeń prowadzić inwestycje (nie oznacza to, że bez poszanowania wszystkich obowiązujących przepisów). W tej grupie terenów wprowadzony został bardzo ogólny podział na:
 - tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,
 - tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą,
 - tereny dla realizacji celów publicznych (usług, administracji itp.).

3. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

Dla gminy przyjęto następujące ogólne zasady gospodarowania na całym jej terenie:

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez dostosowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do krajobrazu,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, która
- w istotny sposób mogłaby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- wprowadzenie działalności produkcyjnej (przyjaznej środowisku) opartej o nowoczesne technologie proekologiczne, także ekologicznego rolnictwa,
- ochrona zbiorników wodnych i cieków przed zanieczyszczeniem, szczególnie wyeliminowanie zmywania do wód powierzchniowych nawozów i środków
- ochrony roślin poprzez wprowadzenie barier bio – geo – chemicznych
- z odpowiednio zagospodarowanymi i dostosowanymi do siedliska pasów zadrzewionych wzdłuż dolin rzecznych, wyeliminowanie zrzutów ścieków
- gospodarczo – bytowych i uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej,
- zapobieganie wprowadzeniu niekorzystnych dla środowiska zmian stosunków wodnych poprzez prowadzenie prac melioracyjnych nie powodujących szkód w istniejących ekosystemach, szczególnie dolin rzecznych, zapobiegających obniżaniu poziomu wód gruntowych, zachowujących w stanie równowagi biologicznej zbiorowisk roślinności torfowiskowej i wodnej,
- rekultywacja i zagospodarowanie gruntów zdegradowanych, wyrobisk po eksploatacji piasku,
- wprowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na terenach o urozmaiconej rzeźbie (Wał Lwówecko – Rakoniewicki),
- ochrona zwartych kompleksów rolniczych przed zmianą na cele nierolnicze,
- ochrona różnorodności biologicznej flory i fauny (powierzchni biologiczno – czynnej) – lasów, wysp leśnych, zadrzewień, łąk, powierzchni jezior, rzek, oczek wodnych, obszarów zabagnionych i zatorfionych.

3.1. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy

Ochrona przyrody jest częścią polityki przestrzennej i ekologicznej gminy.

W kontekście idei ekorozwoju gospodarczego oraz założeń polityki zagospodarowania przestrzennego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez:

- ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych, o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej,
- uznanie za nienaruszalne zwartych kompleksów leśnych Wału Lwówecko – Rakoniewickiego, ekosystemów dolin rzecznych Mogielnicy i Kanału Grodziskiego a także drobniejszych rzek i cieków oraz rowów melioracyjnych w rejonie Albertowska,
- ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,
- zabezpieczenie obszarów dla produkcji zdrowej żywności – nienaruszenie zwartych obszarów gruntów ornych o wysokiej produkcji roślinnej,
- zabezpieczenie obszarów dla wypoczynku i rekreacji,
- przeciwdziałanie degradacji środowiska.

Planistyczno – przestrzenny program ochrony środowiska przyrodniczego dla byłego województwa poznańskiego przyjmował koncepcję o charakterze ekologiczno –

społecznym. Na podstawie tej koncepcji do systemu obszarów chronionych w gminie włączono najcenniejsze tereny, powiązane przestrzennie systemem korytarzy przyrodniczych, dla zachowania spójności przestrzennej całego układu, zapewniając wzajemne zasilenie i ochronę ich biologicznych wartości.

Natomiast według koncepcji Wojewódzkiej Sieci Ekologicznej ECONET PL na terenie gminy występują obszary węzłowe o znaczeniu regionalnym: Wał Lwówecko – Rakoniewicki oraz korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym:

- dolin rzecznych Mogielnicy i Kanałów Grodziskiego i Grabarskiego,
- leśno – wododziałowe.

Kierunki rozwoju gminy wymagają umiejscowienia jej w całej przestrzeni geograficznej, czyli w krajobrazie. Krajobraz jest systemem przestrzennym złożonym z elementów biotycznych, abiotycznych i antropogenicznych.

Prawidłowe wykorzystanie zasobów przyrody stanowi podstawę optymalnego rozwoju gminy. Ważną potrzebą jest rygorystyczne dostosowanie kierunków gospodarowania w gminie do predyspozycji użytkowych środowiska.

3.2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki kształtowania krajobrazu

W celu zabezpieczenia równowagi ekologicznej proponuje się następujące kierunki działań:

a) w zakresie obszarów chronionych:

1. zachowanie obecnych na obszarze gminy następujących form przyrody podlegających ochronie:
 - pomniki przyrody stanowiące 22 pojedyncze gatunki drzew będące w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, 58 drzew uznanych za pomniki przyrody i uchwalonych przez Radę Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp., 3 grupy drzew, 1 aleja drzew,
 - parki zabytkowe: 2 parki w Grodzisku Wlkp. i Ptaszkowie uznawane za zabytkowe i wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz 2 parki nie posiadające ewidencji – w Lublinie i Lasówkach – uznane uchwałą Rady Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp. za parki i śródleśne „oczka wodne” położone na terenie lasów należących do Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. oraz Czarnej Wsi, Kąkolewa i Rojewa,
 - lasy ochronne w pobliżu miejscowości Lubin – Ujazd;
2. objęcie ochroną prawną zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Mogielnicy” (wspólnie z gminą Opalenica” obejmującego ciąg lasów liściastych, pomnikowe okazy drzew chronionych, łąki trzęślicowe;
3. utworzenie obszaru chronionego krajobrazu Wał Lwówecko–Rakoniewicki jako obszaru węzłowego o znaczeniu regionalnym. Jest to obszar o funkcji ekologicznej i rekreacyjnej. Przedmiotem ochrony są tu zasoby przyrody oraz piękno krajobrazu. W obszarze tym dominują lasy Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. Na terenach tych obowiązuje ograniczenie działalności gospodarczej człowieka poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska i degradujących krajobraz. Dopuszcza się wyłącznie ekstensywne zagospodarowanie terenu. W maksymalnym stopniu utrzymuje się krajobraz leśno – łąkowy.

b) w zakresie terenów zielonych:

1. ochronę istniejących lasów, szczególnie wysp leśnych i leśnych pasów śródpolnych położonych poza obszarami chronionego krajobrazu, pełniących funkcję regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych;
2. zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) dolin rzecznych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych zapewniającego równowagę w środowisku, pozostawiając równocześnie otwarte doliny cieków jako naturalne drogi przewietrzania gminy (doliny rzek Mogielnicy i Kanału Grabarskiego);
3. kompleksowe zalesienie słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją dla uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych. Proponuje się zalesienia niewielkich powierzchni głównie w rejonie wsi Słocin, Zdrój i Kurowo, gruntów słabych (V i VI kl.) przylegających do większych kompleksów leśnych Wału Lwówecko – Rakoniewickiego. Niewielkie powierzchnie zalesień proponowanych na terenie gminy wynikają z wysokich klas bonitacyjnych gleb w części wschodniej i specyficznych warunków fizjograficznych Sandru Nowotomyskiego na zachodzie gminy;
4. ochronę i pielęgnację istniejących zadrzewień przydrożnych, przywodnych i śródpolnych. Szczególna troską otoczyć należy zadrzewienia przywodne Sandru Nowotomyskiego (wieś Albertowsko) o funkcji krajobrazowej i regulatora stosunków wodnych;
5. uzupełnienie zadrzewień o charakterze ekologicznym i krajobrazowym, wodochronnym, glebo- i wiatrochronnym przez wprowadzenie zadrzewień kępowych i punktowych na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką, w pobliżu oczek wodnych itp., oraz zadrzewień pasowych – śródpolnych i zadrzewień rzędowych – wzdłuż dróg.
Stworzenie gminnego systemu zadrzewień ochronnych ma na celu przywrócenie równowagi ekologicznej, poprawy warunków przyrodniczych dla produkcji rolnej i podniesienie wartości wizualnej krajobrazu rolniczego.

c) w zakresie rolnictwa i ochrony gleb:

1. zachowanie i ochrona obszarów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (II i III) głównie na terenach wsi: Ptaszkowo, Borzysław, Chrustowo, Lubin, Kobylniki, Woxniki, Strzelce, Grąblewo, Snowidowo i Słocin;
2. ochrona trwałych użytków zielonych w celu zachowania ich powierzchni oraz zamianę na pastwiska i użytki rolne gruntów rolnych, 9 kompleksu zbożowo – pastewnego słabego, gleb murszowatych i mad;
3. ochrona bagien i torfowisk zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska.

d) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- I. zwiększenie zasobów wodnych w gminie poprzez realizację obiektów i urządzeń małej retencji. Program małej retencji w gminie obejmuje przede wszystkim:

- zachowanie i budowę urządzeń piętrzących na rzekach i małych ciekach (Mogilnica, Struga Kamieniecka),
 - budowę i odbudowę małych zbiorników wodnych przez wykorzystanie stawów wiejskich i oczek wodnych;
2. zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę zbiornika wodnego dolinowego „Kamieniec” w wyniku przegrodzenia Kanału Grabarskiego (zbiornik wykorzystywany będzie głównie dla celów rolniczych);
 3. ochronę istniejącego ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych dla m. Grodzisk Wlkp. zgodnie z ustanowionymi terenami ochrony bezpośredniej i pośredniej;
 4. ochronę wyznaczonego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych Wielkopolskiej Doliny Kopalnej przede wszystkim poprzez zlikwidowanie istniejących groźnych ognisk zanieczyszczeń i rozpoznanie ich szkodliwości dla wód podziemnych. Miejscowości istniejące w strefach ochronnych GZWP w pierwszej kolejności winny być zwodociągowane i skanalizowane. Należy też uporządkować tu gospodarkę odpadami komunalnymi.
- e) w zakresie przeobrażeń środowiska przyrodniczego gminy:
1. rekultywacja istniejących na terenie gminy punktów okresowej eksploatacji piasków i żwiru (na terenie gminy brak udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego);
 2. eksploatacja udokumentowanych złóż gazu ziemnego: Grodzisk Wlkp., Budowiec, Paproć i Ujazd. Eksploatacja kopalni podstawowych może być prowadzona pod warunkiem przestrzegania przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1995 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późniejszymi zmianami);
 3. ochrona powietrza atmosferycznego przez zmniejszenie zanieczyszczeń pochodzących z rozproszonych źródeł punktowych, takich jak: paleniska domowe, lokalne kotłownie komunalne i przemysłowe (wprowadzenie ogrzewania gazowego i elektrycznego). Niekorzystne oddziaływania kopalni gazu na środowisko będzie eliminowane przez stosowanie nowoczesnych technologii, a przede wszystkim odsiarczanie gazu ziemnego oraz wykorzystanie instalacji redukujących zawartość siarkowodoru;
 4. przeciwdziałanie hałasowi występującemu głównie wzdłuż tras komunikacyjnych poprzez :
 - izolowanie dróg od terenów mieszkaniowych pasami zieleni wielopiętrowej (zimozielonej),
 - wprowadzenie ekranów akustycznych, instalowanie w budynkach okien o zwiększonej izolacyjności,
 - wydzielanie w mieście rejonów o ograniczonym ruchu samochodowym,
 - budowę obejść komunikacyjnych istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - podnoszenie jakości nawierzchni dróg;
 5. poprawa jakości wód powierzchniowych poprzez:
 - budowę oczyszczalni ścieków,
 - właściwe stosowanie nawozów i środków ochrony roślin,

- odnowę zieleni niskiej i wysokiej spełniającej rolę filtra biologicznego wzdłuż Mogielnicy, Kanału Grabarskiego oraz licznych rowów melioracyjnych;
6. prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami komunalnymi. Stałe odpady komunalne składowane są na czynnym od 1992 r. składowisku we wsi Czarna Wieś, którego okres eksploatacji przewidziany jest do 2021 roku. Składowisko ma uregulowany stan formalno – prawny, ekranizację podłoża folią, drenaż pod złożem, piezometrię. Istnieje możliwość rozbudowy składowiska oraz konieczność wprowadzenia pasa zadrzewień ochronnych szczególnie od strony Czarnej Wsi.
- Wskazane jest tu prowadzenie gospodarki sadowniczej. W celu zapobiegania degradacji gleb wskazane jest wprowadzenie zadrzewień ochronnych wzdłuż strefy wododziałowej oraz śródpolnych i przydrożnych.

4. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno -przestrzennych

W kształtowaniu przestrzeni decydujące znaczenie przypisano:

- warunkom środowiska przyrodniczego, które przesądziły o możliwości
- przeznaczenia jednych terenów pod zabudowę a konieczności ochrony innych,
- istniejącemu zagospodarowaniu (chodzi o to aby nie przekreślać dotychczasowego
- sposobu użytkowania terenów, a jedynie skorygować kierunki rozwoju, usprawnić je, wzbogacić),
- tendencjom jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania
- poszczególnych terenów.

Przyjęto, że gminę musi cechować zrównoważony rozwój społeczno – gospodarczy i temu podporządkowane muszą być kierunki rozwoju gminy i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. W związku z powyższym, w pierwszym rzędzie w studium sprecyzowano co ma być chronione oraz w jakim zakresie (przestrzennym i rzeczowym). „Co” – tzn. które z elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego wymagają zachowania, wydobycia, rekonstrukcji. Zostało to sprecyzowane w następujących rozdziałach.

Grodzisk Wlkp. w zasadzie nie posiada naturalnych barier przyrodniczych dla rozwoju przestrzennego prócz obszarów o bardzo dobrych glebach a jego obecna struktura funkcjonalno – przestrzenna jest w miarę prawidłowa: historycznie ukształtowany obszar śródmieścia obrasta nowym zainwestowaniem szczególnie w kierunku północnym i północno – zachodnim oraz wzdłuż dróg wylotowych z miasta.

Obniżenia terenu z ciekami wodnymi i stawami, jakie znajdują się przy południowej granicy miasta, nie można traktować jako poważnej przeszkody dla rozwoju miasta w tym kierunku; dolina jest przekraczana i zainwestowanie miejskie przenosi się na Piaski i do Kobylnic.

W studium przyjęto zasadę kontynuowania rozwoju miasta w kierunkach w których tradycyjnie ono rozwija się i utrzymania generalnych ustaleń w tym zakresie z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.

I tak:

- projektowana zabudowa mieszkaniowa skierowana zostaje na tereny położone na zachód, północny – zachód i południowy – zachód od śródmieścia. Kontynuowana też będzie zabudowa w kierunku północno – wschodnim, ale ten kierunek rozwoju ograniczony jest projektowanym układem komunikacyjnym;
- rozwój wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej może odbywać się na kierunku południowo – wschodnim i wschodnim na terenach między drogą wojewódzką nr 32 a torami kolejowymi oraz między drogą do Kościana i torami kolejowymi. Dla nieuciążliwych zakładów wyznacza się też tereny w północnej części miasta;
- bez zasadniczych zmian utrzymuje się historyczne śródmieście jako centrum administracyjno – usługowe. Wspomagać je będą ośrodki pomocnicze, których realizację przewiduje się na kierunkach rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Istotne znaczenie dla funkcjonowania miasta będzie miał zmodernizowany układ komunikacji, który omówiony został w rozdziale V.7.

5. Zasady ochrony dóbr kultury

- Podstawową zasadą pozwalającą na zachowanie dóbr kultury dla przyszłych pokoleń jest bezwzględne przestrzeganie prawa obowiązującego w tym zakresie, ujętego generalnie w ustawie o ochronie dóbr kultury z dnia 15.02.1962 r.
- Ze względu na ciągłe zmiany zachodzące w wykazie obiektów objętych ochroną wprowadzenie przez Służbę Ochrony Zabytków i Archeologa Wojewódzkiego (o czym wspomniano już w rozdziale III.4.1) konieczne jest systematyczne korygowanie – na podstawie danych z w/w/ służb – wykazu zabytków, jaki znajduje się w materiałach inwentaryzacyjnych do nin. studium.
- Ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach nakłada na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wewnątrz itp., natomiast właścicieli i użytkowników cennych kulturowo obiektów objętych ochroną zobowiązuje do zasięgnięcia opinii WKZ w zakresie zmian j.w.
- Dla Zarządu Miasta i Gminy Grodzisk Wlkp. istnieje obowiązek uwzględnienia wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną lub będących w ich sąsiedztwie, o ile zagospodarowanie to może w jakikolwiek sposób naruszyć wartość obiektów chronionych.
- Urząd winien szczególną troską otoczyć miejsca pamięci narodowej i nieczynne cmentarze poprzez: sprzątanie ich otoczenia, odnawianie tablic informacyjnych, remonty dróg dojazdowych itp., a w odniesieniu do obiektów zabytkowych, których nie jest właścicielem – wymusić (odpowiednimi przepisami prawa lokalnego i nadzorem nad ich realizacją) przynajmniej utrzymanie porządku i czystości w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

- Sprawa finansowania remontów i utrzymania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wykracza poza ramy nin. studium, a jest to bezdyskusyjnie podstawa zachowania wszystkich dóbr kultury materialnej dla przyszłych pokoleń.
- W zakresie ochrony krajobrazu działania gminy sprowadzają się do przestrzegania ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nin. studium. Są one uzgodnione ze służbami konserwatorskimi i w związku z tym zabezpieczają tereny cenne krajobrazowo przed degradacją.
- Na obszarach ochrony archeologicznej – konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych, który uzależni wydanie zgody na podjęcie prac od zapewnienia sfinansowania przez inwestora nadzoru archeologicznego. Na terenie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków należy liczyć się z zakazem jakichkolwiek inwestycji. Należy zaznaczyć, że zasięg stanowisk wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Tak więc wyznaczony na mapie z wytycznymi archeologicznymi zasięg stanowisk trzeba traktować orientacyjnie; może okazać się podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych stanowisk.

Materiałami stanowiącymi pomoc w ustaleniu obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską są:

- mapa w skali 1: 20 000 „Środowisko kulturowe”,
- zestaw map syt. – wys. dla całej gminy w skali 1: 10 000 z naniesionymi stanowiskami archeologicznymi,
- wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską zamieszczony w materiałach inwentaryzacyjnych do studium oraz w rozdziale III niniejszego opracowania.

„Wszelkie prace remontowo - budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace dotyczące bryły (elewacje, dach, stolarka otworowe) budynków ujętych w rejestrze zabytków, wszystkie prace inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jak również prace podejmowane na terenie zabytkowych parków (wycinki, nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjne – porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy i w obszarze stref ochrony zabytków archeologicznych winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem i poprzedzone pozwoleniem WWKZ.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej w granicach przedstawionych na rysunku studium. Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne:

1/pradziejowe, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe w strefie ochrony konserwatorskiej obejmujące założenia urbanistyczne Grodziska Wlkp., wpisanej do rejestru zabytków oraz nawarstwienia kulturowe w oznaczonych na planie zespołach dworsko – parkowych i zespołach folwarcznych,

2/zewidencjonowane stanowiska archeologiczne

W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

-dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac

ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.”

Historyczne założenie urbanistyczne miasta Grodzisk Wielkopolski, wpisanego do rejestru zabytków, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 14 marca 1956 r. pod numerem rejestru 2527/A. Wszelkie działania na wspomnianym terenie wymagają uzyskania pozwolenia WWKZ – WUOZ w Poznaniu.

-Elektrownie wiatrowe, obiekty przemysłowe, fermy zwierząt należy lokalizować w znacznej odległości od obiektów zabytkowych (szczególnie wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków), z uwagi na ochronę powiązań widokowych i panoramę miejscowości w krajobrazie.

- Występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 145, art.6, ust 1 pkt 3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. nr 162 poz. 1568 ze zm.)

- Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić gminny program opieki nad zabytkami dla Gm. Grodzisk Wlkp. (zaopiniowany przez WWKZ pismem WD-4150/20/2008 z dnia 18 marca 2008 r. oraz obiekty uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków.

- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagające prac ziemnych, należy prowadzić w obecności archeologa. Tylko on stwierdza występowanie obiektów archeologicznych i podejmuje odpowiednie działania w celu ich zadokumentowania i zabezpieczenia.

-Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych. Zakres badań archeologicznych określa pozwolenia WWKZ na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ochrona dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak: zabytkowe dzielnice, budynki, dominanty przestrzenne, panoramy, tereny zielone i tereny otwarte, winna być realizowana poprzez respektowanie zaleceń wynikających z przepisów ochronnych i poszerzanie zakresu ochrony prawnej.

Wszelkie prace - remontowo budowlane oraz konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace dotyczące bryły (elewacje, dach, stolarka otworowa) budynków ujętych w ewidencji zabytków, wszystkie prace budowlane – inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jak również prace podejmowane na terenie parków (wycinki nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjno - porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy i w obszarze stref ochronnych zabytków archeologicznych winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków.

Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się w uzgodnieniu z WWKZ archeologiczne strefy ochrony określone w gminnym programie opieki nad zabytkami.

Uwzględnić należy podnoszenie wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych na obszarach śródmieść oraz w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych. Uwzględnić należy ochronę charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, szkół, remiz, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej.

6. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej

6.1. Wiodące funkcje gminy

W Grodzisku Wlkp. jako wiodące winny rozwijać się następujące funkcje:

- miasto:
 - administracyjna i usługowa – związane z obsługą ludności gminy i powiatu,
 - przemysłowa – tradycyjna funkcja, której rozwój należy kontynuować.
- wieś:
 - rolnicza – na obszarze całej gminy z wyłączeniem obszarów leśnych, obszarów przewidzianych pod rozwój rekreacji oraz terenów położonych przy mieście rezerwowanych dla rozwoju miasta,
 - mieszkaniowa – na terenach sąsiadujących bezpośrednio z miastem (Kobylniki, Zdrój, Słocin, Grąblewo),
 - rekreacyjna – w Rojewie, Albertowsku i Zdroju,
 - przemysłowo – magazynowa – na gruntach Kobylnic i Ptaszkowa. Gdzie wyznacza się główną rezerwę pod działalność gospodarczą dla Grodziska Wlkp.

6.2. Demografia

Prognoza demograficzna nie pozwala na przyjęcie założenia, że sytuacja w zakresie niskiego przyrostu i niskich migracji zmieni się. Z uwarunkowań przedstawionych w rozdziale IV wynika, że ludność gminy może osiągnąć około 20,5 tys. mieszkańców, w tym:

w mieście - 13,2 tys. osób

na wsi - 7,3 tys. osób

Jednak trzeba się liczyć z możliwością zaktywizowania gospodarki gminy (szczególnie miasta) i niespodziewanego wzrostu migracji. I na taką ewentualność miasto musi być przygotowane. Dlatego studium zabezpiecza tereny znacznie przekraczające obliczone potrzeby, zarówno mieszkaniowe jak i pod działalność gospodarczą. Na wypadek nieprzewidzianego, bardziej intensywnego rozwoju przewiduje się, że ludność gminy może osiągnąć około 22 tys. mieszkańców, w tym:

w mieście - około 15 tys. osób

na wsi - około 7 tys. osób

Należy się liczyć również z niewielkim odpływem ludności wiejskiej do miasta.

Chłonność terenów zarezerwowanych dla miasta pod budownictwo mieszkaniowe brutto (tzn., że w nich „utopione” są usługi podstawowe, tereny komunikacji, tereny osiedlowego sportu i zieleni itp.) obliczona jest na 28 tys. osób, w tym:

- 24 tys. osób na terenach zainwestowania miejskiego,
- 4 tys. osób na terenach ekstensywnej zabudowy, na obszarach części wsi Kobylniki i Zdrój proponowanych do włączenia w granice miasta.

Dla ustalenia potrzeb w zakresie usług i miejsc pracy, które realizowane będą etapowo, potrzebna jest informacja o strukturze wieku ludności. Podano ją niżej, dla wariantowej liczby mieszkańców, nie określając roku, w którym ta wielkość zostanie osiągnięta.

Tabela 9

Struktura wieku

Grupa wieku	% ludności	Ludność gminy w tys. osób	
		22	35
przedprodukcyjna	26,4	5,8	9,2
w tym:			
0 – 2	2,9	0,6	1,0
3 – 6	5,2	1,2	1,8
7 – 14	13,4	2,9	4,7
15 – 17	4,9	1,1	1,7
produkcyjna	58,2	12,8	20,4
poprodukcyjna	15,4	3,4	5,4

Przyjmując wskaźnik aktywności zawodowej = 45% uzyskuje się odpowiednio:

dla 22 tys. osób – 9,9 tys. czynnych zawodowo,

dla 35 tys. osób – 15,8 tys. czynnych zawodowo.

6.3. Zabezpieczenie miejsc pracy

Bilans perspektywicznego zatrudnienia opracowano dla 22 tys. mieszkańców przy następujących założeniach:

- wyjazdy do pracy poza gminą równoważone będą dojazdami spoza gminy (głównie do miasta),
- zatrudnienie w rolnictwie spadnie do 15 osób/ 100 ha użytków rolnych, czyli do ca 1,1 tys. osób (powierzchnia użytków rolnych zmniejszy się w stosunku do dzisiejszej o około 900 ha),
- około 15% czynnych zawodowo zatrudni sektor publiczny, tzn. 1,5 tys. osób,
- dla pozostałej liczby czynnych zawodowo, czyli dla około 7,3 tys. osób, należy zabezpieczyć miejsca pracy w działalności gospodarczej (tzn. w usługach, przemyśle, budownictwie itd.)

Przy obliczaniu zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą przyjęto następujące założenia:

- 25% pracowników zatrudnionych na 1 ha terenów przemysłowo – składowych (brutto)
- 40% pracowników działalności gospodarczej znajdzie zatrudnienie w ramach drobnej działalności prowadzonej na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo (ośrodki usługowe, enklawy nieuciążliwych zakładów, w budynkach mieszkalnych itp.),
- dla 60% pracowników działalności gospodarczej trzeba wyznaczyć teren.

Uwzględniając wyżej przyjęte założenia zachodzi potrzeba zabezpieczenia około 180 ha terenów pod działalność gospodarczą. Około 30 ha już obecnie użytkowanych jest jako tereny przemysłowo – składowe. Zachodzi więc potrzeba wyznaczenia około 150 ha nowych terenów.

W studium wyznaczonych zostało ca 290 ha nowych terenów, co znacznie przekracza potrzeby gminy 22-tysięcznej i w pełni pokrywa potrzeby gminy liczącej 35 tys. mieszkańców (około 300 ha).

6.4. Potrzeby w zakresie usług

W niniejszym studium zastosowano podział usług na 2 grupy różniące się zasadami lokalizacji. Do jednej zaliczono usługi socjalne, tzn. z zakresu oświaty, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i rekreacji, przewidziane do realizacji ze środków gminy lub osób fizycznych. Potrzeba ich lokalizacji wynika z : konieczności uzupełnienia braków w istniejącym zagospodarowaniu, podniesienia standardu (który nawet jeśli na dziś jest wystarczający, jutro stanie się substandardem), zmian jakie znajdują w sposobie spędzania wolnego czasu oraz ze wzrostu liczby mieszkańców.

Usługi realizowane przez gminę winny być – w miarę możliwości – wyznaczone na gruntach komunalnych. Gmina takich gruntów ma mało, występują w rozdrobnieniu a ich lokalizacja nie pozwala na przeznaczenie ich pod usługi. Mogą one jednak być kartą przetargową w pozyskiwaniu terenów korzystniej zlokalizowanych.

Drugą grupę stanowią usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, łączności itp., których istnienie reguluje rynek. Powstaną one głównie w ramach terenów mieszkaniowych w ilości dostosowanej do potrzeb. Nie rzutują ona w zasadniczy sposób na układ funkcjonalno – przestrzenny gminy; tam gdzie będzie zabudowa mieszkaniowa – tam będą te usługi.

Precyzyjne ustalenie programu usług w ramach studium jest niemożliwe, gdyż dopiero samorząd w przyszłości decydować będzie o kolejności uruchamiania poszczególnych terenów i w konsekwencji o zapotrzebowaniu na usługi w poszczególnych rejonach miasta i gminy.

6.5. Potrzeby mieszkaniowe

Analiza obecnego tempa budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach jest niemiarodajna z powodu regresu, jaki szczególnie objął tę dziedzinę gospodarki. Tak więc założenia dla okresu perspektywicznego przyjęto nie biorąc pod uwagę realizacji z ostatnich lat. Są one następujące:

- szacuje się, że ca 3%, tzn. 11,0 tys. m² powierzchni użytkowej istniejącej substancji mieszkaniowej wymaga wymiany z powodu złego stanu technicznego budynków o niskim standardzie,
- zakłada się rozgęszczenie mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych do wskaźnika 25 m² pow. uż./osobę, co oznacza, że w istniejącej (i wymienionej na nową) zabudowie będzie mogło mieszkać około 14,5 tys. osób (9,5 tys. w mieście i 5,0 tys. na obszarze wsi),
- miasto osiągnie 15 tys. mieszkańców (więcej niż wynika z przyrostu naturalnego i migracji, mniej niż wynika z chłonności terenów), obszary wiejskie zamieszkiwać będzie ca 7 tys. osób.

W ciągu najbliższych 20 lat zajdzie więc potrzeba zrealizowania ca 188 tys. m² pow. uż. Mieszkań (w tym: w mieście – 138 tys. m², na obszarach wiejskich – 50 tys. m²), co w przeliczeniu na budynki jednorodzinne o powierzchni 120 m² daje ca 1,6 tys. budynków (w tym: w mieście 1,2 tys., na wsi – 0,4 tys.).

Realizowane będzie głównie budownictwo jednorodzinne, jednak część terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Grodzisku Wlkp. winna być rezerwowana dla wielorodzinnych domów o małej intensywności zabudowy, szczególnie tych, które leżą bliżej śródmieścia. Taka zabudowa może być również realizowana w enklawach na obszarze wsi Zdrój i Kobylniki.

Dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej wyznaczono tereny na wsiach:

- Rojewo; na obszarze ca 70 ha zespoły około 700 działek (znaczne przekroczenie potrzeb)
- Zdrój; zabudowa letniskowa przemieszana z mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, w mniejszych enklawach wśród użytków rolnych (brak możliwości precyzyjnego określenia liczby działek),
- Albertowsko; głównie w formie tzw. „drugiego domu” na bazie siedlisk wykupionych od rolników indywidualnych.

6.6. Tereny działalności gospodarczej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wlkp. w zakresie działalności gospodarczej ma charakter ofertowy: dla działalności tej zostało wyznaczonych znacznie więcej terenów niż wynika to z potrzeb nawet 28-tysięcznego miasta.

W studium utrzymuje się tereny istniejących zakładów przemysłowych, baz, magazynów oraz tereny, które na ten cel wyznaczone były w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Ich łączna powierzchnia wynosi około 140 ha.

W studium wyznaczone zostały dodatkowe tereny pod działalność gospodarczą o powierzchni około 150 ha, w tym:

- 70 ha w ramach obecnie funkcjonującego organizmu miejskiego,
- 80 ha na obrzeżu miasta, na gruntach Grąblewa (poza terenami kolejowymi) oraz na gruntach Ptaszkowa (w pasie między drogą do Kościana i torami kolejowymi).

Powyższe oferty terenowe uwzględniają zróżnicowane potrzeby przyszłych inwestorów. Wskazane by w rejonie śródmieścia oraz w pobliżu osiedli mieszkaniowych rezerwować tereny dla zakładów niewielkich i nieuciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska.

O charakterze działalności gospodarczej i warunkach na jakich może ona być realizowana zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W studium nie precyzuje się branży przemysłu, jaka powinna rozwijać się w Grodzisku Wlkp. Próbę ustalenia tego można podjąć w ramach strategii rozwoju gminy.

Na obszarach wiejskich nie wyznacza się terenów pod działalność gospodarczą; może ona być realizowana w ramach terenów mieszkaniowych.

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

7.1. Komunikacja

W zakresie dróg krajowych przewiduje się:

- modernizację jezdni i przebudowę skrzyżowań w ramach istniejącego pasa drogi nr 32 Stęszew – Grodzisk Wlkp. – Wolsztyn,
- realizację wiaduktu w ciągu drogi nr 32 nad linią kolejową Sulechów – Luboń w Grodzisku Wlkp.

W zakresie dróg wojewódzkich przewiduje się:

- obejście zachodnie miasta Grodziska Wlkp. realizowane zgodnie z dotychczasowymi planami, jako rozwiązanie etapowe,
- obejście północne miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 308 Nowy Tomyśl – Grodzisk Wlkp. – Kościan realizowane trasą uliczną klasy G.

W zakresie dróg powiatowych i gminnych przewiduje się modernizację jezdni i skrzyżowań w ramach istniejących pasów tych dróg.

W zakresie układu ulicznego miasta Grodzisk Wlkp.:

- wprowadza się do dotychczasowego układu miasta trasę obwodową północną jako ciąg uliczny klasy G,
- przewiduje się korekty układu ulic poprzecznych (klasy Z i L) w rejonie obwodnicy północnej,
- w części zachodniej przewiduje się dodatkowe obejście wsi Kobylniki ulicą klasy G.

W zakresie komunikacji kolejowej:

- przewiduje się elektryfikację linii kolejowej Sulechów – Luboń k/Poznania,
- linie Opalenica – Grodzisk Wlkp. i Grodzisk Wlkp. – Kościan przewiduje się do likwidacji.

Ponadto w zakresie komunikacji przewiduje się:

- rozbudowę sieci istniejącej komunikacji autobusowej,
- realizację tras ruchu rowerowego o znaczeniu lokalnym,
- rozbudowę sieci parkingów miejskich w Grodzisku Wlkp.

7.2. Zaopatrzenie w wodę

- Nie przewiduje się nowych ujęć wody. Zakłada się rozbudowę istniejących stacji wodociągowych oraz rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej aby zaopatrzyć w wodę nowoprojektowane lub niezwodociągowane jeszcze tereny.
- Z ujęcia wody w Kąkolewie przewiduje się doprowadzić wodę do wsi Rojewo, z ujęcia wody w Czarnej Wsi do wsi Zdrój i Kobylniki.
- Dla ciągłego zaopatrzenia w wodę, a także dla poprawy jakości odbieranej wody przez użytkowników, przewiduje się współpracę wodociągów i stacji wodociągowych w Ptaszkowie i Woźnikach. Połączone wodociągi stworzą jeden większy wodociąg grupowy, który zaopatrywać będzie w wodę całą wschodnią część gminy.
- Wsie Kurowo i Biała Wieś zaopatrywane będą w wodę nadal z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Kopankach (gmina Opalenica), a wsie Borzysław, Młyniewo i Piaski z ujęcia w Cykowie (gmina Kamieniec).

- Opracowany dla miasta Grodziska Wlkp. „Program zwodociągowania m. Grodziska” zakłada, że z wodociągu komunalnego z centralną stacją SUW przy ulicy Mikołajczyka korzystać będzie 100% ludności oraz wszystkie zakłady przemysłowe i instytucje użyteczności publicznej. Projektowane magistrale wodne, tworzące sieć pierścieniową, realizowane etapami, zapewnią równomierną dostawę wody do poszczególnych jednostek.
- Konieczna będzie budowa zbiornika wyrównawczego wieżowego o pojemności ca 1500 m³, co podniesie ciśnienie wody w sieci wodociągowej.
- Przy wzroście mieszkańców miasta do 15 tys., scalony wskaźnik zapotrzebowania na wodę wyniesie:

$$ws = \text{Bujd} : M = 7163 \text{ m}^3/\text{d} : 15000 \text{ mk} = 477,5 \sim 480 \text{ l/mkd.}$$
- Przy wzroście mieszkańców miasta do liczby 28 tys. mieszkańców wskaźnik wyniesie:

$$ws = \text{Bujd} : M = 7163 \text{ m}^3/\text{d} : 28000 \text{ mk} = 255,6 \sim 260 \text{ l/mkd}$$
- Obliczenia wskazują, że miasto może przekroczyć liczbę 28 tys. mieszkańców i że może rozwijać się przemysł wodochłonny.

7.3. Odprowadzenie ścieków

- Na terenie gminy projektuje się trzy oczyszczalnie ścieków:
 - dla wsi Kąkolewo; ścieki odprowadzane będą rowem do Dopływu z Albertowska i dalej do rz. Dojcy,
 - dla wsi Ptaszkowo; rozwiązanie gospodarki ściekowej przebiegać może alternatywnie:
 - doprowadzenie ścieków do układu kanalizacyjnego Grodziska Wlkp. i dalej do oczyszczalni miejskiej
 - do projektowanej dla wsi oczyszczalni ścieków, z której ścieki odprowadzone będą do Kanału Grabarskiego,
 - dla wsi Woźniki; ścieki odprowadzone będą do rzeki Mogielnicy.
- Zakłada się, że ze wsi: Zdrój, Kobylniki, Pantaleonowi, Strzelce, Grąblewo oraz ewentualnie ze wsi Ptaszkowo ścieki doprowadzone będą do miejskiej oczyszczalni ścieków. Pozostałe wsie na terenie gminy odprowadzać będą ścieki do szczelnych zbiorników bezodpływowych (z wywozem nieczystości do najbliższej oczyszczalni).
- Budowa kanalizacji sanitarnej m. Grodziska Wlkp. przebiega zgodnie z opracowanym programem ogólnym. Według programu do oczyszczalni dopływać będą ścieki po przejściu przez 11 lokalnych przepompowni. Obecnie prowadzone są starania w kierunku wypłykania kanalizacji, co zmniejszy liczbę lokalnych przepompowni i zmniejszy koszty inwestycyjne.
- Realizacja kanalizacji deszczowej przebiegać będzie zgodnie z opracowanym programem pt.: „Kanalizacja ścieków deszczowych m. Grodziska”.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych.

Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych. Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych.

7.4. Elektroenergetyka

Nie przewiduje się rozbudowy sieci zasilających 110 kV. Dla zasilania nowo realizowanych obiektów na terenach urbanizowanych przewiduje się rozbudowę sieci średniego napięcia (15 kV) wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV.

Ponadto przewiduje się budowę kanału łączącego teren ~~farmy wiatrowej elektrowni fotowoltaicznej~~ (byłe lotnisko wojskowe Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

Na terenach położonych w obrębie miejscowości ~~Grodzisk Wlkp., Kobylniki, Ptaszkowo, Woźniki, Snowidowo, Grąblewo, Chrustowo i Borzysław, Kąkolewo (teren byłego lotniska)~~ wyznacza się obszary energetyki odnawialnej – farmy elektrowni wiatrowych

Na terenach położonych w obrębie miejscowości Kąkolewo (część terenu byłego lotniska) wyznacza się obszary energetyki odnawialnej – elektrowni fotowoltaicznej.

Na terenach położonych w obrębie miejscowości Czarna Wieś (terenu wokół sortowni odpadów) wyznacza się obszary energetyki odnawialnej – elektrowni fotowoltaicznej.

7.5. Gazownictwo

- Utrzymuje się istniejącą sieć gazociągów przesyłowych w/c we wschodniej i północnej części gminy.
- Utrzymuje się sieć gazociągów w/c kopalnianych z kopalni gazu do stacji Snowidowo.
- Utrzymuje się zaopatrzenie miasta i gminy za pośrednictwem 2 stacji redukcyjno– pomiarowych 1^o w Grodzisku Wlkp. i Grąblewie.
- Przewiduje się realizację nowego gazociągu Ø 250 mm od stacji Kotowo kierunku Rakoniewice – Wolsztyn, równoległe do już istniejącego gazociągu Ø 150 mm.

Dla gminy Grodzisk Wlkp. planuję się budowę:

- *Odazotowni gazu ziemnego Grodzisk Wlkp. w sąsiedztwie terenu obecnej KGZ Grodzisk w miejscowości Snowidowo,*
- *Gazociągu w/c relacji Ośrodek Grupowy Ujazd do Mieszalni Gazu Ziemnego Grodzisk Wlkp. (teren obecnej KGZ Grodzisk w m. Snowidowo),*
- *Gazociągu w/c relacji KRNiGZ Lubiatów, Międzychód, Grotów (kopalnia w trakcie budowy) do Mieszalni Gazu Ziemnego Grodzisk Wlkp. (teren obecnej KGZ Grodzisk m. Snowidowo),*
- *Wykonanie odwiertów w okolicach Czarna Wieś – w przyszłości budowa gazociągów kopalnianych w tym rejonie.*

W zachodniej części gminy prowadzone są prace wiertnicze w otworze Cicha Góra – 7. W planie prac poszukiwawczych i rozpoznawczych umieszczono wykonanie w tym rejonie kolejnego otworu poszukiwawczego pod nazwą Cicha Góra – 8. Pozytywne zakończenie w/w odwiertów umożliwi uaktualnienie będącego w opracowaniu dodatku do dokumentacji złoża gazu ziemnego „Paproć”, mającego na celu rozszerzenie strefy zasobowej złoża o obszar obejmujący między innymi zachodnią część gminy, a następnie rozszerzenie koncesji na wydobywanie gazu ziemnego z przedmiotowego złoża.

Teren gminy Grodzisk Wlkp. objęty jest następującymi koncesjami na poszukiwanie rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego:

- *Grodzisk Wlkp. – Śmigiel nr. 36/97/p z dnia 23.10.1997 – ważna do 23.10.2008,*
- *Wolsztyn – Nowy Tomysł nr. 26/96/p z dnia 23.05.1996 – ważna do 23.05.2006.*

Budowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwa w przypadku gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią.

Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla nowoprojektowanych gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony osi gazociągu).

II. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- W studium operuje się terenami mieszkaniowymi brutto, w ramach których znajdują się:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej netto,
 - komunikacja (ulica, place, parkingi itp.)
 - usługi,
 - działalność gospodarcza:
 - wbudowana w obiektach mieszkalnych,

- w obiektach gospodarczych w ramach działek mieszkaniowych,
 - na wydzielonych działkach.
- Uciążliwość prowadzonej działalności nie może pogarszać warunków środowiska przyrodniczego i nie może być uciążliwa dla mieszkańców (hałas, zapach, wzmożony ruch pojazdów dostawczych itp.).
- tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.)
 - urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.)
 - zieleń izolacyjna (wysoka - przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska – wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej).
- Uruchomienie terenów wymagających objęcia wspólną koncepcją zagospodarowania przestrzennego (określonych na rysunku studium) może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzonego opracowaniem tej koncepcji dla całego wyznaczonego obszaru, która winna rozstrzygać:
- lokalizacje terenów przeznaczonych na cele publiczne (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.), w tym: układ komunikacji w zakresie ulic zbiorczych i lokalnych, przebieg sieci magistralnych i rozdzielczych wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazu, elektroenergetyki z zabezpieczeniem terenów niezbędnych dla urządzeń związanych z powyższą infrastrukturą techniczną oraz usługi publiczne realizowane przez gminę,
 - podział funkcjonalno – przestrzenny na mniejsze jednostki z określeniem etapowania ich realizacji,
 - charakter zabudowy mieszkaniowej i jej intensywność, oraz powinna sprecyzować usytuowanie i (w miarę możliwości) program centrum usługowego.
- Bezwzględne zachowania wymagają:
- ciągi zieleni ekologicznej nie wykazane w studium, których potrzeba objęcia ochroną wyniknie przy opracowaniu terenu w większej skali,
 - pojedyncze zespoły istniejącej zieleni śródpolnej (przy oczkach wodnych, w obniżeniach terenu, na skarpach itp.),
 - naturalne rowy otwarte,
- a w miarę możliwości winna być również chroniona wysoka zieleń przydrożna.
- Szczególnego potraktowania wymagają:
- tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarach objętych ochroną archeologiczną,
 - obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których działania określono w rozdz. V studium.
- Strefa ochrony siedliskowej lasów (ok. 100 m od granicy lasu) winna być zagospodarowana głównie w formie zieleni ochronno – rekreacyjnej, ogrodów przydomowych itp. Nie dopuszcza się tu prowadzenia działalności gospodarczej, a

- obiekty kubaturowe winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 24 m od granicy lasu.
- Zabudowa mieszkaniowa o charakterze plombowym winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej.
 - Na obszarze jednostek osadniczych uznanych w studium za wsie letniskowe w ramach terenów mieszkaniowych dopuszcza się:
 - realizację zabudowy letniskowej i rezydencjalnej,
 - zmianę funkcji istniejących zagród i budynków mieszkalnych na letniskową.
 - Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjalnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

Tereny działalności gospodarczej

- Pod pojęciem „działalność gospodarcza” należy rozumieć wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową, prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym” (nie należy więc – w rozumieniu studium – zaliczać do niej usług typu przedszkole, kaplica itp.). Do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą włączono również istniejące ośrodki rolniczej gospodarki wielkoobszarowej, w ramach których prowadzona jest (lub może być) różnego rodzaju działalność produkcyjna (gorzelnie, suszarnie, przetwórstwo rolno – spożywcze, itp.) oraz magazynowa, bazy budowlane, komunikacyjne.
- Na terenach objętych wymogiem opracowania koncepcji zagospodarowania przed opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu tego obszaru, w ramach tejże koncepcji należy rozstrzygnąć:
 - układ komunikacji w zakresie ulic zbiorczych i lokalnych,
 - zasadę uzbrojenia terenu oraz przebieg magistrali i sieci rozdzielczej wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej z zabezpieczeniem terenów niezbędnych dla urządzeń związanych z powyższą infrastrukturą techniczną,
 - zasadę wprowadzenia zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół zakładów lub ich zespołów,
 - etapowanie uruchamiania poszczególnych terenów, wg którego będą opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- W zakresie ochrony środowiska obowiązują wymogi takie, jak dla terenów mieszkaniowych.

Tereny o funkcjach mieszanych

- W studium zaprojektowane zostały tereny, na których występują już obecnie (lub wystąpią), co najmniej 2 funkcje uznane za ważne dla rozwoju gospodarczego; jedną z nich jest zawsze rolnictwo. Są to:
 - tereny rolno – osadnicze
 - tereny rolno – przemysłowe,
 - tereny rolno – rekreacyjne,
 - tereny rolno – mieszkalno – rekreacyjne.
- Na w/w terenach dopuszcza się zainwestowanie pojedynczych działek oraz mniejszych lub większych arealów (w skrajnej sytuacji może zaistnieć całkowity

zanik funkcji rolniczej).

- W studium określono główny charakter zainwestowania, co oznacza, że mogą być lokalizowane również obiekty o innym przeznaczeniu, jednak nie zakłócające funkcji wiodącej. I tak:
 - na obszarach rolno – osadniczych nie dopuszcza się realizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
 - na obszarach rolno – mieszkalno – rekreacyjnych i rolno – rekreacyjnych nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej szczególnie szkodliwej dla środowiska lub mogącej pogorszyć jego stan,
 - na terenach rolno – przemysłowych niewskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej; winna ona ograniczyć się do obiektów realizowanych na potrzeby osób prowadzących działalność gospodarczą.
- Do czasu realizacji uzbrojenia komunalnego dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie

- Tereny rekreacyjne: pod tym pojęciem znajdują się tereny sportu, biwaków, campingów, stanic itp.
- Ogródki działkowe: wydzielenie nowych zespołów dopuszczone jest w ramach terenów rolnych z wykluczeniem terenów:
 - o szczególnych walorach przyrodniczych,
 - objętych szczególną ochroną wód podziemnych,
 - położonych w pobliżu dróg o znacznym natężeniu ruchu i linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - po zawietrznej stronie większych zespołów uciążliwego przemysłu,
 - na obszarach z poziomem wody gruntowej powyżej 1,5 m ppt.Niewskazana jest też lokalizacja ogródków na glebach wyższych klas bonitacyjnych.
- Cmentarze: ze względu na skalę opracowania nie uwzględniono na rysunku planu wszystkich obiektów, jednak utrzymuje się je w zależności od potrzeb jako czynne lub zamknięte z docelowym przeznaczeniem na zieleń o charakterze parkowo leśnym.

Infrastruktura techniczna

Na rysunku studium pokazane zostały istniejące znaczniejsze i obszarowo większe urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. Projektowane urządzenia, ze względu na skalę opracowania lub brak możliwości dokonania rozstrzygnięć na obecnym etapie, zasygnalizowano w formie symbolu (np. oczyszczalnie ścieków) lub pominięto (np. stacje transformatorowe). Jednak wszelkie propozycje wynikające z opracowań szczegółowych, programów i dokumentacji technicznych należy uznać za zgodne z nin. studium.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- Na obszarach przeznaczonych w studium pod uprawy rolne nie dopuszcza się żadnej zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń niezbędnych dla uzbrojenia terenu (przepompownie, stacje transformatorowe itp.)

- Brak – wyprzedzającego w stosunku do niniejszego studium – specjalistycznego opracowania w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej uniemożliwia w pełni prawidłowe ustalenie granicy tejże przestrzeni. W studium zasugerowano tylko, które tereny – jako najcenniejsze dla gospodarki rolnej – należy wyznaczyć jako rolniczą przestrzeń produkcyjną, a opracowanie wykonane przez specjalistów – rolników pozwoli na ewentualne skorygowanie propozycji studium.

Etapowanie realizacji

Etapowanie wchodzenia z inwestycjami na poszczególne tereny:

- w pierwszej kolejności winny być zabudowywane tereny, które można podłączyć do istniejącej infrastruktury technicznej,
- w następnym etapie uruchomione winny być tereny, które można uzbroić poprzez rozbudowę istniejącej już infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie uruchomione mogą być tereny, dla których trzeba uprzednio wybudować nowe systemy uzbrojenia.

Niewskazane jest wchodzenie na nowe tereny z zabudową rozproszoną lub tworzenie „wysp” zabudowy rozdzielonych użytkami rolnymi. Dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i działalności gospodarczej.

VII ZMIANA STUDIUM 2008 R.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wlkp. wraz z jego zmianą jest jedynym obligatoryjnym dokumentem planistycznym, które Burmistrz Grodziska Wielkopolskiego jest zobowiązany stosować dla całego administracyjnego obszaru miasta i gminy. Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr XL/294/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 25 stycznia 2006 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmiany przeznaczenia niżej wymienionych obszarów (ponumerowanych jednolicie w tekście i na załącznikach graficznych od 1 do 54) - poprzez przypisanie im nowych funkcji:

- Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Albertowsko
– na tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej - ML*
- Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Albertowsko
– na tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej – ML
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IV pkt 7.4.)*
- Teren upraw polowych, tereny rekreacyjne oraz tereny lasów położone w obrębie miejscowości Kąkolewo
– na tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej - ML*
- Tereny łąk położone w obrębie miejscowości Kąkolewo
– na tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej - ML*
- Teren rolno - rekreacyjne położone w obrębie miejscowości Kąkolewo
– na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL*
- Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Kąkolewo*

- na tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej - ML
- g) Tereny działek letniskowych i ośrodków wypoczynkowych j
w obrębie miejscowości Rojewo
– na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- h) Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Czarna Wieś
– na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- i) Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
- j) Tereny rolno -mieszkalno-rekreacyjne położone w obrębie miejscowości Zdrój
– na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- k) Tereny rolno -mieszkalno-rekreacyjne położone w obrębie miejscowości Zdrój
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
- l) Tereny rolno -osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
- m) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
- n) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kobylniki
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- o) Tereny upraw polowych, rezerwowane dotychczas pod zabudowę mieszkaniową,
położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny obiektów usługowych U
- p) Tereny zieleni parkowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z
dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej - MN/U
- q) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny obiektów usługowe z dopuszczeniem zabudowy
mieszkaniowej – U/MN
- r) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Chrustowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- s) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Chrustowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- t) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- u) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo
– na tereny obiektów usługowych U
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- v) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny obiektów usługowych U
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- w) Teren upraw polowych, rezerwowane dotychczas pod zabudowę mieszkaniową,
położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- x) Teren upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grąblewo
– na tereny obiektów usługowych U
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- y) Tereny łąk i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grąblewo

- na tereny obiektów usługowych U
- z) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Woźniki
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- aa) Tereny łąk i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Woźniki
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- bb) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Woźniki
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- cc) Tereny łąk i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Grąblewo
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej - MN/U
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- dd) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kurowo
 - na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- ee) Tereny łąk i tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kurowo
 - na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- ff) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kurowo
 - na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- gg) Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kurowo
 - na tereny przeznaczone pod zalesienia ZL
- hh) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Kurowo
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- ii) Część terenu urządzeń elektroenergetycznych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- jj) Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na tereny obiektów usługowych U
- kk) Tereny dla realizacji celów publicznych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW
- ll) Tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na tereny obiektów usługowych U
- mm) Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na tereny obiektów produkcyjnych P
- nn) Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej - MN/U
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- oo) Tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą i usługową, tereny zieleni parkowej, zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej, położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
 - na tereny komunikacji drogowej – droga KD klasy technicznej G
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- pp) Tereny upraw polowych, zieleni ochronnej, tereny łąk, tereny rolno-przemysłowe i tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., Kobylniki Ptaszkowo
 - na tereny komunikacji drogowej – droga krajowa KD
 - (z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)

- qq) Część terenów z wiodącą funkcją przemysłowo gospodarczą oraz terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
-- na tereny dolesień ZL
- rr) Część terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową oraz tereny zieleni izolacyjnej położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny rolno-osadnicze RO
- ss) Część terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny zieleni Izolacyjnej ZI
- tt) Część terenów z wiodącą funkcją przemysłowo gospodarczą w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny rolno-przemysłowe RP
- uu) Część terenów zieleni ochronnej położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny rolno-przemysłowe RP
- vv) Linia elektroenergetyczna WN ze strefą E
- ww) Część terenów łąk i upraw polowych położonych w obrębie miejscowości Ptaszkowo
- na tereny obiektów produkcyjnych P
- xx) Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny obiektów produkcyjnych P
- yy) Tereny upraw polowych i tereny łąk położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., Kobylniki, Ptaszkowo, Woźniki, Snowidowo, Grąblewo, Chrustowo i Borzysław
- na tereny urządzeń energetyki – fermy elektrowni wiatrowych E
Wprowadzenie założonej funkcji wymaga opracowania planu miejscowego - obszar wskazany w części graficznej studium.
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- zz) Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny urządzeń komunikacji KD
- aaa) Tereny upraw polowych i tereny łąk położone w obrębie miejscowości Albertowsko
- na tereny dolesień ZL
(z zachowaniem warunków określonych w rozdziale IVpkt 7.4.)
- bbb) Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Biała Wieś
- na tereny dolesień ZL

Zmiana Studium uwzględnia w szczególności:

1. **Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**
- użytki rolne i leśne
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
2. **Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**
Realizacja ustaleń studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.
3. **Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
Zmiana Studium zakłada zachowanie intensywnie prowadzonej produkcji rolnej przez podmioty prywatne i uspołecznione na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Nieużytki i tereny niższych klas bonitacyjnych zostają przeznaczone na dolesienia w celu zwiększenia leśnej przestrzeni produkcyjnej i polepszenia warunków bytowania zwierzyny dziko żyjącej.

Ustalenia zmiany Studium przy zastosowaniu przepisów dotyczących ochrony środowiska nie naruszają stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4. *Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*
Wszelkie prace - remontowo budowlane oraz konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace dotyczące bryły (elewacje, dach, stolarka otworowa) budynków ujętych w ewidencji zabytków, wszystkie prace budowlane – inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jak również prace podejmowane na terenie parków (wycinki nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjno - porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy i w obszarze stref ochronnych zabytków archeologicznych winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się w uzgodnieniu z WWKZ archeologiczne strefy ochrony .
5. *Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.*
Wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną , zabudowę mieszkaniową z usługami gdzie dopuszcza się lokalizację szeroko pojętej działalności usługowej nieuciążliwej i rzemieślniczej.
Wyznaczenie nowych terenów pod działalność produkcyjno-usługową umożliwi w perspektywie stworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta i gminy.
6. *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.*
Wprowadzenie udoskonalenia układów drogowych poprawi bezpieczeństwo komunikacyjne mieszkańców.
7. *Potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy.*
Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany Studium wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności z położenia miasta i gminy na skrzyżowaniu drogi krajowej Nr 32 relacji Poznań – Zielona Góra i drogi wojewódzkiej Nr 308 relacji Kościan Nowy Tomyśl.
8. *Stan prawny gruntów.*
Nie wprowadza się zmian.
9. *Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.*
Nie wprowadza się zmian.
10. *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.*
Nie wprowadza się zmian.
11. *Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.*
Zapisy Studium uzupełniono o występujące na terenie Gminy obszary i tereny górnicze: Ujazd, Bukowiec, Paproć i Grodzisk, naniesiono odwierty eksploatacyjne czynne, zlikwidowane i w wierceniu.
12. *Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.*
Rysunek Studium uzupełniono o występujące na terenie Gminy obszary i tereny górnicze: Ujazd, Bukowiec, Paproć i Grodzisk.
13. *Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.*
Wprowadzono proponowane nowe przebiegi niektórych połączeń komunikacyjnych.
Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.
14. *Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

Wprowadzono rezerwę terenu pod planowany przebieg drogi krajowej nr 32 relacji Poznań – Zielona Góra oraz drogi wojewódzkiej nr 308 relacji Kościan - Nowy Tomyśl.

Zmiana Studium określa w szczególności:

- 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Uwzględniając zgłoszone w trybie sporządzania zmiany Studium wnioski, wyznaczono nowe tereny:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiany nr 9; 11; 12; 13; 14; 18; 19; 23; 26; 27; 28; 34; 35;),
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności nieuciążliwej (zmiany nr 16; 29; 40;)
 - pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (zmiana nr 17)
 - pod zabudowę lotniskową i rekreacyjną (zmiany nr 1; 2; 3; 4; 6;)
 - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (zmiana nr 36)
 - pod zabudowę rolno-osadniczą (zmiana nr 44)
 - pod zabudowę rolno-przemysłową (zmiany nr 46; 47;)
 - pod działalność usługową (zmiany nr 15; 21; 22; 24; 25; 36; 38;)
 - pod zabudowę obiektami produkcyjnymi (zmiana nr 39;4;49;50)
 - pod zalesienia (zmiany nr 5; 7; 8; 10; 20; 30; 31; 32; 33; 43; 53; 54)
 - pod zieleń izolacyjną (zmiana nr 45)
 - pod planowany przebieg drogi krajowej (zmiana nr 42)
 - pod planowany przebieg drogi wojewódzkiej (zmiana nr 41)
 - pod linię elektroenergetyczną WN (zmiana nr 48)
 - pod fermy elektrowni wiatrowych (zmiana nr 51)
 - pod parkingi (zmiana nr 52)*
- 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane spod zabudowy.
Nowe tereny pod zabudowę lotniskową i rekreacyjną wyznaczono w szczególnie atrakcyjnych obszarach zachodniej części gminy w rejonie miejscowości Albertowsko i Kąkolewo.
Tereny byłego lotniska będą wymagały opracowania obowiązkowo planu miejscowego.
Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami w rejonie wsi Woźniki, Chrustowo i Kobylniki oraz na terenie miasta Grodzisk Wielkopolski.
Na obrzeżach miasta wyznaczono ponad to tereny pod zabudowę obiektami usługowymi i produkcyjnymi.
Wyznaczono ponadto tereny przeznaczone pod zalesienia jako uzupełnienie istniejących terenów leśnych.
Wyznaczono nowe przebiegi drogi wojewódzkiej i krajowej z także rezerwę terenu pod przebieg linii napowietrznej wysokiego napięcia.*
- 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Nie wprowadza się zmian.*
- 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Dokonano aktualizacji wykazu obiektów zabytkowych oraz określono zasady i warunki ochrony zabytków archeologicznych.*

5. *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*
Wyznaczono rezerwę terenu pod planowany przebieg drogi krajowej i drogi wojewódzkiej.
6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*
Nie wprowadza się zmian.
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 artykule 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wyznaczono rezerwę terenu pod planowany przebieg drogi krajowej i drogi wojewódzkiej.
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 rozmieszczenia wielko-powierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej. Wyznaczono tereny, dla których należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy - dla terenu po byłym lotnisku w rejonie miejscowości Kąkolewo – Czarna Wieś oraz dla terenów przyszłych ferm wiatrowych – wschodnia część gminy.*
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.*
Wyznaczono tereny na rysunku studium.
10. *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.*
Gleby niższej bonitacji i nieużytki przeznaczone zostały pod dolesienia.
11. *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*
Nie wprowadza się zmian.
12. *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.*
Nie wprowadza się zmian.
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.*
Nie występują.
14. *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.*
Nie występują.
15. *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*
Dla istniejących na terenie Gminy udokumentowanych złóż gazu, dla których utworzono obszary i tereny górnicze „Ujazd” „Bukowiec”, „Paproć” i „Grodzisk” określono warunki dostępności terenów pod różne formy zainwestowania - (rozdział IV pkt 7.4.)
16. *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*
Nie wprowadza się zmian.

SYNTEZA ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy.

- 1.1. Intensyfikacja procesów urbanistycznych, w ramach miasta Grodzisk Wlkp. Na obszarach wiejskich – w obrębie istniejących liniowych struktur zabudowy lub w miejscach szczególnie atrakcyjnych osadniczo lub częściowo uzbrojonych.**
- 1.2. Rozwój usług centrotwórczych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp. w rejonie planowanego nowego przebiegu drogi krajowej nr 32.**
- 1.3. Pozostawienie charakteru rolniczo - usługowego w poszczególnych jednostkach wiejskich i wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności na obrzeżach wsi oraz zabudowy o charakterze letniskowo-rekreacyjnym w terenach atrakcyjnych krajobrazowo.**
- 1.4. Wyznaczenie terenów dla których należy opracować plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej i logicznej gospodarki przestrzennej.**

2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną jw układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 65 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 55 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska przyrody i krajobraz. Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie wprowadza się zmian. Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na terenach przeznaczonych obecnie pod zabudowę mieszkaniową, przemysłowo-gospodarczą, usługową, tereny zieleni parkowej, izolacyjnej i ochronnej położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., - rezerwuje się teren pod projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 308 relacji Kościan - Nowy Tomyśl. Nowe tereny wyznaczone w projekcie studium pod zabudowę mieszkaniową, działalność gospodarczą, przemysł i usługi będą podłączane sukcesywnie do istniejącego systemu infrastruktury technicznej.

W celu umożliwienia realizacji planowanych zadań zaopatrzenia kraju w energię elektryczną pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w wyniku zainteresowania Inwestorów budową kompleksów ferm wiatrowych – przewidziano we wschodniej części gminy tereny, które mogą być wykorzystane na ten cel po dokonaniu niezbędnych analiz i sporządzeniu planów miejscowych.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczenia nowych terenów pod działalność inwestycyjną przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a także lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Ponadto gleby niższej bonitacji i nieużytki przeznaczone zostały pod dolesienia. Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym zapewniających ograniczenie degradacji gleby. Należy stwarzać warunki dla dalszego wzrostu towarowości w produkcji rolnej poprzez zwiększanie powierzchni gospodarstw.

7. Pozostałe ustalenia ogólne

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji wielko-powierzchniowych obiektów handlowych. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.

VIII ZMIANA STUDIUM 2009

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wlkp. wraz z jego zmianą jest jedynym obligatoryjnym dokumentem planistycznym, które Burmistrz Grodziska Wielkopolskiego jest zobowiązany stosować dla całego administracyjnego obszaru miasta i gminy. Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr XXVI/201/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 października 2008 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów położony w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp. – na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym wielko powierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej - P/U (oznaczonego jednolicie w tekście i na załączniku graficznym numerem jeden [1] - poprzez przypisanie mu nowych funkcji:

[1] Teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów położony w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.

– na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym wielko powierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej - P/U.

Zmiana Studium uwzględnia w szczególności:

- 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku zmiany Studium cyfrą [1] zmienia się poprzez dopisanie dodatkowej funkcji - usługowej, w tym możliwość lokalizowania wielko-powierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej - P/U.**
- 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
Realizacja ustaleń studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.**
- 3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
Ustalenia zmiany Studium przy zastosowaniu przepisów dotyczących ochrony środowiska nie naruszają stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
- 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszar zmiany Studium nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej.**
- 5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.
Rozszerzenie funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej poprzez dopuszczenie funkcji usługowej w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej, umożliwi w perspektywie stworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta i gminy.**
- 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Wprowadzona zmiana Studium nie ma wpływu na zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy.
Zmianę Studium dokonano uwzględniając wniosek złożony przez Właściciela terenu. Rozszerzenie istniejącej funkcji przedmiotowego terenu zwiększy możliwość jego zagospodarowania zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta.**
- 8. Stan prawny gruntów.
Nie wprowadza się zmian.**
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Nie wprowadza się zmian.**
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Nie wprowadza się zmian.

- 11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
Nie wprowadza się zmian.**
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Nie wprowadza się zmian.**
- 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Nowe inwestycje w obszarze objętym zmianą Studium - muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.**
- 14. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Nie wprowadza się zmian.**

Zmiana Studium określa w szczególności:

- 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.
Uwzględniając zgłoszony wniosek, rozszerzono dotychczasową funkcję terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów – na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym wielko powierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.**
- 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
Nie wprowadza się zmian.**
- 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Nie wprowadza się zmian.**
- 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Nie wprowadza się zmian.**
- 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
Nie wprowadza się zmian.**
- 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Nie wprowadza się zmian.**
- 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
Planowane zadania o znaczeniu ponadlokalnym nie dotyczą terenu objętego zmianą studium.**
- 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 rozmieszczenia wielko-powierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

Dla całego obszaru objętego zmianą Studium - należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy.

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.
Nie wprowadza się zmian.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Nie wprowadza się zmian.
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
Nie wprowadza się zmian.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Nie wprowadza się zmian.
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.
Nie występują.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
Nie występują.
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
Nie wprowadza się zmian.
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Nie wprowadza się zmian.

SYNTEZA ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1. **Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy.**
 - 1.1. Zmiany gospodarczo - społeczne kraju oddziałują na lokalny rynek pracy poprzez likwidację niektórych zakładów produkcyjnych.
Sytuacja ta zmusza właścicieli do zmiany profilu swojej działalności.
Wyrazem tego jest konieczność zmian planistycznych umożliwiających w efekcie stworzenie nowych miejsc pracy.
 - 1.2. Możliwość rozwoju usług i handlu w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp. w rejonie istniejącego zakładu produkcyjnego.
 - 1.3. Wyznaczenie terenu dla którego należy obowiązkowo opracować plan miejscowy w celu prowadzenia prawidłowej i logicznej gospodarki przestrzennej.
2. **Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie

większa niż 55 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska przyrody i krajobrazu.

Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - Nie wprowadza się zmian.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Nowe inwestycje zlokalizowane na terenie objętym zmianą Studium będą podłączane sukcesywnie do istniejącego systemu infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Nie wprowadza się zmian.

7. Pozostałe ustalenia ogólne

Dla obszaru objętego zmianą Studium wymagane jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

U z a s a d n i e

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy
Grodzisk Wlkp.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim podjęła uchwałę Nr XXVI/201/2008 z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Rozwój miasta i gminy, zainteresowanie podmiotów gospodarczych inwestowaniem w mieście i w gminie, a co za tym idzie stwarzaniem nowych miejsc pracy, zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów pod działalność usługowo-produkcyjną, przemysłową i tym podobne – stwarza konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono niezgodność zamiarów planistycznych z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium, co uniemożliwia sporządzenie nowego planu miejscowego, zgodnie z aktualnymi potrzebami rozwoju miasta. Zgodnie z ustawą – funkcja terenów przewidziana w planie miejscowym musi być zgodna z ustaleniami Studium.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 ze zmianami).

Zmiana Studium obejmuje jedną zmianę przeznaczenia obszaru na wniosek Inwestora, odpowiadający polityce przestrzennej prowadzonej w mieście i gminie (oznaczonego w tekście i na załącznikach graficznych numerem **[1]** - poprzez przypisanie mu dodatkowych funkcji:

[1] Teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów położony w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.

- na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym wielko powierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej – **P/U**
- **wniosek właściciela terenu zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**

ZMIANA STUDIUM 2013

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wlkp. wraz z jego zmianą jest jedynym obligatoryjnym dokumentem planistycznym, które Burmistrz Grodziska Wielkopolskiego jest zobowiązany stosować dla całego administracyjnego obszaru miasta i gminy. Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr IX/65/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami).

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jednolicie w tekście poniżej i na załączniku graficznym – rysunku Studium numerami od [1.] do [36.] poprzez przypisanie im nowych funkcji:

- ~~1. Tereny rolno – przemysłowe położone w obrębie miejscowości Kąkolewo – na tereny przemysłowo rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – **R/P/E**
Wprowadzenie założonej funkcji wymaga opracowania planu miejscowego – obszar wskazany w części graficznej studium.~~
2. Tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej położone w obrębie miejscowości Kąkolewo – na tereny upraw polowych – **R**
3. Tereny zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej położone w obrębie miejscowości Albertowsko
– na tereny upraw polowych – **R**
4. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Biała Wieś
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**
5. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Biała Wieś
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
6. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
7. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**
8. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski i miejscowości Zdrój - na tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**
9. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
10. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
11. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
12. Tereny zielni ochronnej, usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
13. Tereny zielni ochronnej, położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U**
14. Tereny zielni ochronnej, położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
15. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny usług położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski

- na tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
– **U/MW**
- 16.** Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
- 17.** Tereny rolno-osadnicze z funkcją rekreacyjną położone w obrębie miejscowości Zdrój
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej
– **MN/ML**
- 18.** Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
- 19.** Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
- 20.** Tereny rolnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.- Kobylniki
- na tereny zieleni parkowej – **ZP**
- 21.** Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **MW/ U,**
 - b) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług - **P/U,**
 - c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN.**
- 22.** Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zieleni położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MW/U**
 - b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług – **P/U**
- 23.** Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny zabudowy usługowej – **U**
- 24.** Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kobylniki
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
- 25.** Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kobylniki
- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
- 26.** Tereny obiektów usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski
- na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**
- 27.** Tereny rolnicze położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
– **MN/U**

możliwe tylko w przypadku wybrania wariantu południowego obwodnicy Ptaszkowa.

- 28.** Tereny rolnicze, rolno-osadnicze, rolno-przemysłowe, zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
- a) położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., Kobylniki, Chrustowo - pozostawienie terenów w obecnym użytkowaniu z wyeliminowaniem funkcji elektrowni wiatrowych.
 - b) położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo - pozostawienie terenów w obecnym użytkowaniu z wyeliminowaniem funkcji elektrowni wiatrowych.
- Lokalizacja siłowni wiatrowych będzie możliwa w granicach wyznaczonych na rysunku planu jako tereny do specjalnego opracowania.
- 29.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Młyniewo
- na tereny upraw polowych – **R**
- 30.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Młyniewo
- na tereny rolno osadnicze - **RO**.
- 31.** Teren zielni ochronnej położony w obrębie miejscowości Ptaszkowo .
- na tereny zieleni urządzonej – **ZU**.
- 32.** Teren przeznaczony błędnie pod oczyszczalnię ścieków i tereny upraw polowych na rysunku pierwotnego Studium położony w obrębie miejscowości Słocin - na tereny:
- a) usług – **U**
 - b) tereny rolno osadnicze – **RO**.
- 33.** Tereny rolno osadnicze, tereny lasów, tereny rolnicze, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów, tereny obiektów usługowych, tereny wysypisk odpadów położone w obrębie miejscowości Czarna Wieś
– wprowadzenie granic potencjalnego nieudokumentowanego złoża gazu ziemnego Czarna Wieś.
- 34.** Teren usług położony w obrębie miejscowości Ptaszkowo wprowadzenie dodatkowej funkcji komunikacji samochodowej
– na teren o funkcji usługowej - **U/ KS**.
- 35.** Obszar niezabudowany, leżący przy drodze gminnej w miejscowości Grąblewo zmiana funkcji terenu zieleni łąkowej
– na funkcję usługową - **U**.
- 36.** Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.
– na tereny zieleni urządzonej - **ZU**.

Zmiana Studium uwzględni ogólne uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- użytki rolne i leśne
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

Uwzględnić należy wypracowanie koegzystencji dominujących form zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej oraz środowiska przyrodniczego.

Uwzględnić należy koncentrację zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych położonych przy drogach lub w ich pobliżu, projektowanie struktur odznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy miejskie lub wiejskie, na bazie istniejących układów komunikacyjnych.

3. Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zmiana Studium zakłada zachowanie intensywnie prowadzonej produkcji rolnej przez podmioty prywatne i uspołecznione na terenach rolnych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia zmiany Studium przy zastosowaniu przepisów dotyczących ochrony środowiska nie naruszają stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zanieczyszczenie związkami azotu należy ograniczyć poprzez konieczność realizacji produkcji rolnej zgodnie z programem działań, mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.

Stan środowiska przyrodniczego został szczegółowo opisany w prognozie wpływu ustaleń zmian studium na środowisko przyrodnicze.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody na obszarze opracowania obowiązuje ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

Uwzględnić należy Ograniczenie możliwości przekształceń gruntów rolniczych, szczególnie w strefie intensywnej gospodarki rolnej, na cele nierolnicze,

4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski usytuowane jest:

- Historyczne założenie urbanistyczne miasta Grodzisk Wielkopolski, wpisanego do rejestru zabytków, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 14 marca 1956 r. pod numerem rejestru 2527/A. Wszelkie działania na wspomnianym terenie wymagają uzyskania pozwolenia WWKZ – WUOZ w Poznaniu.

- Elektrownie wiatrowe, obiekty przemysłowe, ферmy zwierząt należy lokalizować w znacznej odległości od obiektów zabytkowych (szczególnie wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków), z uwagi na ochronę powiązań widokowych i panoramę miejscowości w krajobrazie.

- Występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 145, art.6, ust 1 pkt 3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. nr 162 poz. 1568 ze zm.)

- Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić gminny program opieki nad zabytkami dla Gm. Grodzisk Wlkp. (zaopiniowany przez WWKZ pismem WD-4150/20/2008 z dnia 18 marca 2008 r. oraz obiekty uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków.

- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagające prac zmiennych, należy prowadzić w obecności archeologa. Tylko on stwierdza występowanie obiektów archeologicznych i podejmuje odpowiednie działania w celu ich zadokumentowania i zabezpieczenia.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych. Zakres badań archeologicznych określa pozwolenia WWKZ na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ochrona dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak: zabytkowe dzielnice, budynki, dominanty przestrzenne, panoramy, tereny zielone i tereny otwarte, winna być realizowana poprzez respektowanie zaleceń wynikających z przepisów ochronnych i poszerzanie zakresu ochrony prawnej.

Wszelkie prace - remontowo budowlane oraz konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace dotyczące bryły (elewacje, dach, stolarka otworowa) budynków ujętych w ewidencji zabytków, wszystkie prace budowlane – inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jak również prace podejmowane na terenie parków (wycinki nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjne - porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy i w obszarze stref ochronnych zabytków archeologicznych winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w uzgodnieniu z WWKZ archeologiczne strefy ochrony określone w gminnym programie opieki nad zabytkami.

Uwzględnić należy podnoszenie wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych na obszarach śródmieść oraz w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych.

Uwzględnić należy ochronę charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, szkół, remiz, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej.

5. Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową z usługami gdzie dopuszcza się lokalizację szeroko pojętej działalności usługowej nieuciążliwej i rzemieślniczej.

Wyznaczenie nowych terenów pod działalność produkcyjno-usługową umożliwi w perspektywie stworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta i gminy.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Wprowadzenie nowych przebiegów dróg o charakterze obwodnic, skrzyżowań typu rondo – wyeliminowało ruch tranzytowy z centrum miasta Grodzisk Wielkopolski co przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa komunikacyjnego mieszkańców. Planuje się dalszą modernizację układów drogowych.

Należy zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru obiektów.

Należy zapewnić dojazd o każdej porze roku pojazdom jednostkom ochrony przeciwpożarowej (drogi pożarowe).

7. Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany Studium wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności z położenia miasta i gminy na skrzyżowaniu drogi krajowej Nr 32 relacji Poznań – Zielona Góra i drogi wojewódzkiej Nr 308 relacji Kościan – Nowy Tomyśl.

Uwzględniono trzy warianty przebiegu obwodnicy Grodziska Wielkopolskiego i dwa warianty obejścia miejscowości Ptaszkowo na trasie drogi krajowej nr 32 – wrysowano na rysunku zmiany Studium linią przerywaną.

W ramach projektowanej północnej obwodnicy miejscowości Ptaszkowo konieczna jest modernizacja skrzyżowania drogi powiatowej nr 3591P z drogą krajową nr 32. Nie będzie to nowe włączenie do drogi krajowej lecz przebudowa istniejącego skrzyżowania, w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego (zmiana nr 34).

Uwzględniono również planowany wariantowy przebieg wschodniej obwodnicy miasta.

Nowe przebiegi tras komunikacyjnych generują nowe tereny pod funkcje związane z działalnością gospodarczą.

Uwzględnić należy planistyczne przygotowanie oferty terenów dla inwestorów – dotyczy to zarówno terenów mieszkaniowych, jak i przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dozbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne, zapobieganie nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, proponowanie nowych układów urbanistycznych odznaczających się zwartością i różnorodnością funkcji, z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych. Uwzględnić należy zabezpieczenie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską – usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych itp.-dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności środowiska przyrodniczego.

8. Stanu prawnego gruntów.

Wprowadzenie możliwości scaleń i podziału nieruchomości na obszarze miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski.

9. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie wprowadza się zmian.

10. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Nie wprowadza się zmian.

11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

1) Studium uzupełniono o występujące na terenie Gminy obszary i tereny górnicze, Ujazd, Bukowiec, Paproć i Grodzisk 26 poprzez naniesienie granic tych terenów na rysunek Studium. Obszary te wymagają obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uzupełniono lokalizację odwiertów eksploatacyjnych czynnych i zlikwidowanych poprzez naniesienie ich na rysunek Studium.

Na terenie gminy Grodzisk leży:

- Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Ujazd, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Ujazd” (koncesja nr 135/93 z dnia 21.06.1993 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/5028/08/MS z dnia 05.08.2008 r. na wydobywanie gazu ziemnego i włączanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.)
 - Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Bukowiec, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Bukowiec” (koncesja nr 125/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 21.06.2018 r.
 - Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Paproć, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Paproć 1” (koncesja nr 102/94 z dnia 27.06.1994 r. zmieniona decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-8/23524/10/MS z dnia 14.05.2010 r. na wydobywanie gazu ziemnego i włączanie wód złożowych, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 31.12.2037 r.
 - Część udokumentowanego złoża gazu ziemnego Grodzisk - 26 dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Grodzisk-26” (koncesja nr 6/2013 z dnia 05.08.2013 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do 05.08.2021 r.)”
 - Część nieudokumentowanego, potencjalnego złoża gazu ziemnego „Czarna Wieś”

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych oraz określono obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. tereny górnicze.

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (strefy ochronne)

- 50 m od istniejących czynnych odwiertów zgodnie z § 167 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28.06.2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. Nr 109 poz. 961 z 2002 r.) w strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów -5m – 10 od zlikwidowanych odwiertów.

W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu) Odległości podstawowe od gazociągów kopalnianych i przesyłowych do projektowanych obiektów terenowych, które wyznacza się w zależności od rodzajów

objektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana wybudowana tj. zgodnie z:

- Normą Branżową BN-71/9876 – 31 „Odległości bezpieczne gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi”,

- Rozporządzeniem Ministra Górnictwa z dnia 18 sierpnia 1978 r. „w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe” (Dz. U Nr 21 z 1978 r., poz. 94) oraz Normą Branżową BN – 80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych”,

- Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe” (Dz. U. Nr 45 z 1989 r., poz. 243)

- Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z 1995 r. poz. 686)

-Zarządzeniem nr 4 Dyrektora Oddziału Górnictwa Naftowego PGNiG w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie „Tymczasowych wytycznych do określania stref kontrolowanych i odległości gazociągów oddziałów wydobywczych grupy oddziałów Górnictwo Naftowe od obiektów terenowych”

-Zarządzeniem Nr 21/2010 Prezesa Zarządu Spółki PGNiG SA z dnia 21.09.2010 r. w sprawie wprowadzenia „ Wytycznych do określania stref kontrolowanych i odległości gazociągów zakładów górniczych Oddziału w Sanoku i Zielonej Górze od obiektów terenowych.”

PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze jest gestorem:

- gazociągu DN 50, rurociągu metanolu DN 28 oraz rurociągu kablowego dla światłowodu od odwiertu Cicha Góra – 9 do strefy przyodwiertowej Cicha Góra – 5 (ciśnienie w gazociągu ok. 26MPa)

- gazociągu DN 80 (ciśnienie ok. 10 MPa) rurociągu wody złożowej DN50 oraz rurociągu kablowego dla światłowodu od strefy przyodwiertowej Cicha Góra 7 – 8, Paproć-28 do odpowiednio kolektora zbiorczego gazu DN 200 (ciśnienie 10 MPa), kolektora zbiorczego wody złożowej DN80, rurociągu kablowego dla światłowodu, -rurociągu zbiorczego gazu DN200 (ciśnienie ok. 10 MPa), kolektora zbiorczego wody złożowej DN80 oraz rurociągu kablowego dla światłowodu od strefy przyodwiertowej Cicha Góra 5 do Ośrodka Grupowego Cicha Góra.

PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze planuje:

Podłączenie istniejącego gazociągu DN65 z odwiertu Grodzisk – 26 do Ośrodka Grupowego Grodzisk.

Na terenie gminy Grodzisk Wlkp. został częściowo zrealizowany gazociąg:

- w/c relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk.

- w/c DN 300 relacji KGZ Paproć – OG Grodzisk

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r.

„w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe” (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z 2001 r.) dla projektowanych rurociągów należy wyznaczyć strefę kontrolowaną.

Strefa kontrolowana – obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Szerokość stref kontrolowanych gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia lub w których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę” przedmiotowy gazociąg posiada strefę kontrolowaną, która wynosi 6,0 m.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

Ponadto przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne) od ww. rurociągów.

Za wyznaczenie odległości podstawowych projektowanych rurociągów od istniejących obiektów terenowych odpowiada projektant przedmiotowego rurociągu. Odległości te wyznacza się dla bezpieczeństwa obiektów budowlanych.

W przyszłości obowiązek wyznaczenia odległości podstawowych dla projektowanych obiektów terenowych (budowlanych) względem istniejącego rurociągu będzie należało do projektanta tych obiektów.

Teren gminy Grodzisk Wielkopolski objęty jest następującymi koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego:

- koncesja Grodzisk Wlkp. – Śmigiel nr 36/97/p z dnia 23.10.1997 r. – ważna do dnia 23.10.2014 r.

-koncesja Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważna do dnia 23.05.2016 r.

W latach 2011 – 2013 PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze planuje wykonanie dokumentacji złoża gazu ziemnego Czarna Wieś, obejmującą swoim zasięgiem południowo-zachodnią część gminy Grodzisk Wielkopolski.

Na terenie gminy Grodzisk Wielkopolski leży ponadto część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Grodzisk – 26”. Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu S.A. w Warszawie została udzielona koncesja przez Ministra Środowiska na wydobywanie gazu ziemnego z ww. złoża oraz został utworzony obszar i teren górniczy „Grodzisk – 26” 9w załączeniu koncesja nr 6/2013 z dnia 05.08.2013 r. – ważna do dnia 05.08.2021 r.

„W najbliższych latach PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze planuje podłączenie kolektorem zbiorczym DN 200 istniejące odwierty Czarna Wieś – 4; 5 i planowany do odwiercenia otwór Czarna Wieś – 8 (gmina Ruchocice) do ośrodka grupowego Ujazd” obecnie trwają prace nad dokumentacją geologiczną złoża gazu ziemnego „Czarna Wieś”)

Na terenie gminy PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze planuje:

- Działalność związaną z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- Na etapie tworzenia koncepcji wstępnej wykonanie kilku odwiertów oraz ich połączenie z istniejącą infrastrukturą w ramach rozwiercania złoża gazu ziemnego „Paproć”.

Dla terenów, na których znajdują się urządzenia techniczne, tj. odwierty, gazociągi kopalniane i przesyłowe, dotychczasowe tereny znajdujące się w strefie ochronnej czy kontrolowanej zachowały swoje dotychczasowe przeznaczenie.

W związku z powyższym, tereny, które obejmują strefy kontrolowane powinny być w całości wyłączone spod zabudowy.

- 2) Należy uwzględnić zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych.

Zgodnie z obowiązującymi wymogami, określone założenia rozwoju przestrzennego muszą opierać się m.in. na rzeczywistym rozpoznaniu stanu zasobów wodnych. Założenia te powinny gwarantować ochronę tych zasobów poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich wykorzystaniu. Mimo braku w chwili obecnej warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty na rozpatrywanym obszarze, z których wynikałyby szczegółowe wytyczne w tym zakresie, konieczne jest uwzględnienie w przygotowywanych rozwiązaniach zagospodarowania przestrzennego ogólnych zaleceń dla tego obszaru, wynikających z wymagań określonych nadrzędnymi przepisami jak również dotychczas wykonanych opracowań dla tego regionu.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
 - dopuszczenie na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
 - dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych)
 - kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
 - dostosowanie ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
 - rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody,
- 3) Proponowane rozwiązania przestrzenne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z:
- zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych

- i podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych,
- występowania nieobwałowanych obszarów pozostających w strefie przepływu wód wielkich i uznawanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,

12. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Naniesiono granice obszarów i terenów górniczych na rysunek Studium. Obszary te wymagają obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

13.1. Wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne.

Wprowadzono proponowane nowe przebiegi niektórych połączeń komunikacyjnych.

W planach miejscowych uwzględnić należy optymalizowanie sieci ulic (realizacja nowych ulic, segregacja ruchu, przebudowa skrzyżowań itp.).

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych – w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.

Ustanowiono kanał dla infrastruktury elektroenergetycznej związanej z wyprowadzeniem mocy z projektowanej ~~farmy~~ wiatrowej elektrowni fotowoltaicznej Kąkolewo.

13.2. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej nie wprowadza się zmian.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków bytowych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków bytowych.

Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakazuje się rolniczego wykorzystania odchodów zwierzęcych w strefach

ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych. Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych.

13.3. W zakresie systemu infrastruktury energetycznej nie wprowadza się zmian. Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych i o strefy technologiczne terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych. Wyznacza się odległości lokalizowania poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejszy niż:

- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV do średnicy koła wiatrowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20kV) od średnicy koła wiatrowego;
- 3 x średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;
- średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;

Do urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić dojazd sprzętem specjalistycznym.

Wyznacza się strefy technologiczne terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN – 110 kV – 40 m (20 m po każdej ze stron od środka linii)
- dla linii SN – 15 kV (20 kV) – 12 m (6 m po każdej ze stron od środka linii)
- dla linii nn – 0,4 kV – 4 m (2m po każdej ze stron od środka linii).

W strefach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Ustanowiono kanał dla infrastruktury elektroenergetycznej związanej z wyprowadzeniem mocy z projektowanej ~~farmy wiatrowej~~ elektrowni fotowoltaicznej Kąkolewo.

Kanał łączy tereny ~~farmy wiatrowej~~ elektrowni fotowoltaicznej (byłe lotnisko wojskowe Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

Przybliżoną trasę przebiegu kanału przedstawiono na rysunku studium.

13.4. W zakresie gazowych sieci przesyłowych.

Przez teren miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg w/c DN 500 relacji Grodzisk – Krobia (rok budowy 1978)
- gazociąg w/c DN 500 relacji Grodzisk – Skwierzyna (rok budowy 1981)
- gazociąg w/c DN 350 relacji Stęszew – Grodzisk (rok budowy 1982)
- gazociąg w/c DN 150 odboczka Kotowo - Rakoniewice (rok budowy 1986)
- instalacja ochrony katodowej (SOK) w m. Snowidowo.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których ww. sieć gazowa została wybudowana. W związku z powyższym lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1978 r. nr 21 poz. 94) oraz normami branżowymi BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31.

Wynika z nich, iż maksymalna odległość podstawowych lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c wynosi:

- dla gazociągów DN 500 – 65 m na stronę od jego osi
- dla gazociągu DN 350 – 65 m na stronę od jego osi
- dla gazociągu DN 150 – 35 m na stronę od jego osi

W związku z powyższym w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż podana powyżej, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji ww. odległości u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela Oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

Dla niektórych odcinków gazociągów w/c mogą mieć zastosowanie zmniejszone odległości podstawowe. Będą one rozpatrywane szczegółowo na etapie uzgadniania i opiniowania planów lokalizacji obiektów budowlanych względem ww. gazociągów.

W najbliższym czasie nie zakłada się rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Równocześnie techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określone są przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów.

W kilkuletniej perspektywie na terenie Gminy planowane jest zadanie inwestycyjne PN. „Budowa gazociągu w/c DN700 Lwówek – Odolanów”.

13.5. W zakresie sieci gazowych przyłączeniowych.

Budowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwa w przypadku gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami. Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla nowoprojektowanych gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi gazociągu).

Wszelkie prace związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.

13.6. W zakresie gospodarki odpadami nie wprowadza się zmian.

Zapisy Studium uzupełnia się o zalecenie gromadzenia i usuwania odpadów w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

14. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Wprowadzono wariantowe przebiegi wschodniej obwodnicy miasta oraz trzy warianty przebudowy drogi krajowej nr 32 w południowej części miasta Grodzisk Wielkopolski i w m. Ptaszkowo. Wyznaczono teren pod przebudowę skrzyżowania drogi powiatowej nr 3591P z drogą krajową nr 32 w miejscowości Ptaszkowo.

Zmiana Studium określa w szczególności:

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

Uwzględniając zgłoszone wnioski, dokonano 36 zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów – ponumerowanych odpowiednio od 1 do 36 i opisanych w § 4 i 5.

Uwzględniając zgłoszone w trybie sporządzania zmiany Studium wnioski, wyznaczono nowe tereny:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiany nr 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12; 14; 16; 18; 19; 24; 25),
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności nieuciążliwej (zmiany nr 13; 27;)
- pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (zmiana nr 15)
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową (zmiana nr 17)
- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (zmiana nr 21a i 22a)
- pod zabudowę przemysłowo-rolniczą z dopuszczeniem lokalizacji

- elektrowni wiatrowych (zmiana nr 1)
- pod działalność usługową (zmiana nr 23, 32a i 35)
- pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami (zmiany nr 7; 8 i 26)
- pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami z dopuszczeniem usług (zmiana nr 21b i 22b)
- pod zieleń parkową (zmiana nr 20)
- pod zieleń urządzoną (zmiana nr 31, 36)
- pod uprawy polowe (zmiana nr 2, 3, 29)
- pod tereny rolno-osadnicze (zmiana nr 30; 32b; 32c)
- rolnicze, rolno-osadnicze, rolno-przemysłowe, zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem funkcji elektrowni wiatrowych (zmiana nr 28a i 28b)
- pod nieudokumentowane potencjalne złożę gazu ziemnego Czarna Wieś (zmiana nr 33)
- pod teren komunikacji samochodowej (zmiana nr 34).

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

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową (zmiany nr 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12; 14; 16; 18; 19; 24; 25),
 - a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną **MN**
 - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą – 600,0m
 - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą – 400,0m
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°
 - dopuszcza się zabudowę gospodarczą o łącznej powierzchni do 60 m², do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci równym kątowi nachylenia połaci budynku mieszkalnego
 - dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi.
 - dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
 - dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną
 - b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie szeregowej **MN**
 - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę szeregową – 300,0m
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,

- liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną **MN/ML**

- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną – 300,0m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji dla budynków letniskowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

d) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **MN/U**

(przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć działalność, która nie spowoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi i nie pogorszy stanu środowiska)

- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą – 800,0m
- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą – 600,0m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się zabudowę usługową i gospodarczą o łącznej powierzchni do 100 m², do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci równym kątowi nachylenia połaci budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

e) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **U/MN**.

(przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć działalność, która nie spowoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi i nie pogorszy stanu środowiska)

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji dla budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci równym kątowi nachylenia połaci budynku mieszkalnego.
- liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą o łącznej powierzchni do 80 m², do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci równym kątowi nachylenia połaci budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

f) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **MW/U**

(przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć działalność, która nie spowoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi i nie pogorszy stanu środowiska)

- minimalna powierzchnia działki – 500,0m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni mieszkalnej 60% powierzchni całkowitej budynku
- liczba kondygnacji – do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą o łącznej powierzchni do 80 m²,
- do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim.
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- nie dopuszcza się lokalizacji budynków usługowych wolnostojących,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

g) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **U/MW**

(przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć działalność, która nie spowoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi i nie pogorszy stanu środowiska)

- minimalna powierzchnia działki – 500,0 m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni usługowej 60% powierzchni całkowitej budynku
- liczba kondygnacji – do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą o łącznej powierzchni do 80 m², do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim.
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wolnostojących o powierzchni do 350 m², do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim.
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

2) pod zabudowę usługową (zmiana nr 23 i 35) **U**

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połąci od 5° do 35°,
- dostępność komunikacyjna – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

3) pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (zmiana nr 7; 8 i 26;) **P**

- minimalna powierzchnia działki – 1500,0m²
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połąci od 5° do 35°,
- dostępność komunikacyjna – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

4) pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług (zmiana nr 21b i 22b) **P/U**

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m²
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni usługowej 40% powierzchni całkowitej budynku
- liczba kondygnacji – do czterech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki, do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim lub stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 5° do 35°,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną

5) pod zielenią urządzoną (zmiana nr 31) **ZU**

- przeznaczają się tereny pod nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej
- dopuszcza się lokalizację placów zabaw
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o gabarytach nie przekraczających wysokości 5,0 m i powierzchni do 25,0 m²
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg

6) pod zabudowę rolno – osadniczą (zmiana nr 30, 32b i 32c) **RO**

- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę siedliskową – 1000,0m
- łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą o łącznej powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci równym kątowi nachylenia połaci budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działkami sąsiednimi,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg

~~7) pod zabudowę przemysłowo – rolniczą z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych (zmiana nr 1) **R/P/E**.~~

- ~~— dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i konstrukcji nieprzekraczających wysokości 200,0 m nad poziom terenu. na podstawie przepisów odrębnych, wszystkie stałe i tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu i uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa). Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę. Natomiast wszystkie obiekty o wysokości równej 100.0 m n.p.t. lub więcej. Stanowiące przeszkody lotnicze, nakazuje się uzgadnianie ich lokalizacji z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,~~
- ~~— dostępność komunikacyjna — w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg~~
- ~~— możliwość dokonania podziału działki i łączenia działek zgodnie z przepisami odrębnymi.—~~
- ~~— przeznaczenie działek powstałych w wyniku podziału pod nową zabudowę lub drogę.—~~
- ~~— możliwość lokalizacji budynków — związanych z produkcją rolną, nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi o następujących gabarytach:~~
 - ~~a) — do dwóch kondygnacji (parter i poddasze użytkowe)—~~
 - ~~b) — wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu — do 6,0 m,~~
 - ~~c) — do kalenicy dachu — do 12 m,~~
 - ~~d) — maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków — do 20,0 m~~
 - ~~e) — dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 45°.—~~
 - ~~f) — możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej w tym związanej z funkcją siłowni wiatrowych—~~
 - ~~g) — linie zabudowy dla projektowanych budynków - na podstawie przepisów odrębnych (odległość zabudowy od terenów leśnych)~~
 - ~~h) — maksymalny procent zabudowy terenu —10%~~
 - ~~i) — minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej —50% powierzchni terenu.—~~
 - ~~j) — połączenia komunikacyjne z drogą publiczną — poprzez układ dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych. Możliwość wykorzystania dróg manewrowych byłego lotniska.—~~
 - ~~k) — możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.—~~

8) pod tereny upraw polowych (zmiana nr 2, 3, 29) **R**

- przeznacza się tereny wyłącznie pod prowadzenie upraw polowe
- zakazuje się wprowadzenia jakiegokolwiek zabudowy

9) pod tereny zieleni parkowej (zmiana nr 20) **ZP**

- a) przeznacza się teren pod nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o gabarytach nie przekraczających wysokości 5,0 m i powierzchni do 25,0 m²
- c) dostępność komunikacyjna terenu – z istniejących dróg publicznych

10) pod tereny usług z dopuszczeniem funkcji komunikacji samochodowej (zmiana nr 34) **U/KS**

- minimalna powierzchnia działki – 100,0 m
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji obiektów usługowych – jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 5° do 40°,
- dostępność komunikacyjna – w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg
- dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych

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

- 1) Uwzględnić należy utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni.
- 2) Uwzględnić należy dostosowanie charakteru zagospodarowania rekreacyjnego do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do sieci osadniczej, przy równoczesnym dążeniu do zróżnicowania form wypoczynku.
- 3) Uwzględnić należy określenie modelu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o wyjątkowych walorach rekreacyjnych.
- 4) Uwzględnić należy zachowanie odległości zabudowy od akwenów wodnych, pozwalającej utrzymać równowagę ekologiczną oraz zapewnienia przynajmniej częściowej dostępności brzegów największych jezior dla korzystających z rekreacji.
- 5) Uwzględnić należy przekształcenie krajobrazu równin użytkowanych rolniczo poprzez wprowadzenie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, dróg, miedz i skarp.
- 6) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy precyzyjnie określać przeznaczenie terenu, w szczególności poprzez rozróżnienie pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę mieszkaniową
- 7) Lokalizacja terenów wymagających ochrony akustycznej wymaga zachowania właściwych odległości od źródeł hałasu drogowego, a zwłaszcza drogi krajowej nr 32 i drogi wojewódzkiej nr 308 i planowanej obwodnicy Grodziska Wielkopolskiego. Stosowanie minimalnych odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych, określonych w ustawie o drogach publicznych, nie gwarantuje uzyskania właściwego komfortu akustycznego, ponieważ określone w ustawie odległości nie wynikają z potrzeby ochrony

środowiska przed hałasem.

W celu ograniczenia uciążliwości wynikającej z emisji hałasu od drogi krajowej nr 32, zaliczanej do dróg klasy GP (głównego ruchu przyspieszonego) należy uwzględnić odpowiednie odległości od sąsiadujących obszarów:

- min. 130,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- min. 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

W celu ograniczenia uciążliwości wynikającej z emisji hałasu od drogi wojewódzkiej nr 308, dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, należy uwzględnić odpowiednie odległości licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni wynoszącą 7,0 m:

- min. 8,0 m w terenie zabudowanym,

- min. 20,0 m poza terenem zabudowanym

- 8) Prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować emisji niezgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi środowiska zewnętrznego oraz wewnątrz obiektów podlegających ochronie.
- 9) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Na terenach przemysłowych – **zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej** należy stosować skuteczne środki ograniczające emisję hałasu poprzez stosowanie materiałów wygłuszających, osłon akustycznych itp. - aby na granicy z sąsiadującymi terenami pod zabudowę mieszkaniową, osiągnąć wartości co najmniej na poziomie dopuszczalnym jak pod zabudowę mieszkaniową.
- 11) Na całym obszarze objętym zmianą Studium wprowadza się warunki korzystania ze środowiska naturalnego dotyczące zakazu odprowadzania nieczyszczonych opadowych i roztopowych do wód i ziemi oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi poprzez uszczelnienie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, parkingów, a także innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie tymi substancjami.
- 12) Ze względu na to, że przedmiotowy obszar obejmuje tereny leśne, należy zapewnić nienaruszalność zasobów leśnych. Ponadto planowane zagospodarowanie terenu winno sprzyjać ograniczaniu zewnętrznej presji poprzez przyjazne lasom zagospodarowanie obszarów przyległych – ewentualne przekształcenie terenów rolnych w mieszkaniowe i poszerzenie terenów technicznych, nie powinny być źródłem dodatkowych presji dla istniejących obszarów leśnych.
- 13) Zanieczyszczenie związkami azotu należy ograniczyć poprzez konieczność realizacji produkcji rolnej zgodnie z programem działań, mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.
- 14) Ewentualne źródła zanieczyszczeń antropogenicznych, pochodzących z przedmiotowych obszarów nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych, które są źródłem wody pitnej oraz dla wód powierzchniowych.

Tereny te znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, zbiornika czwartorzędowego zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony.

- 15) Zarówno w przypadku organizacji gospodarki ściekowej w oparciu o istniejące oczyszczalnie ścieków, jak i w przypadku odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, niezbędne jest zapewnienie możliwości przyjęcia przez określoną oczyszczalnię prognozowanej ilości ścieków z uwzględnieniem możliwości ich podczyszczania. Zwraca się przy tym uwagę, że obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach zlewni Kanału Grabarskiego – wyniki monitoringu jakości wód z roku 2008 wskazują, że są to wody o umiarkowanym stanie ekologicznym, zawierające nadmierne ilości zanieczyszczeń organicznych, w tym miogenów, czego powodem jest m.in. obciążenie cieku zrzutami z istniejących oczyszczalni komunalnych.
- 16) Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w Gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W miarę możliwości przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania obszarów objętych zmianą studium, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małoodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.
- 17) Należy uwzględnić również zagospodarowanie wód opadowych.

8. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Grodzisk Wielkopolski.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

Elektrownie wiatrowe, obiekty przemysłowe, ферmy zwierząt należy lokalizować w znacznej odległości od obiektów zabytkowych (szczególnie wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków), z uwagi na ochronę powiązań widokowych i panoramę miejscowości w krajobrazie.

9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. Droga krajowa

- 1) Przez gminę Grodzisk Wielkopolski przebiega droga krajowa nr 32, zaliczana do dróg klasy GP (głównych ruchu przyspieszonego). Przewidziano rezerwę terenu pod budowę obwodnicy m. Grodzisk Wlkp. oraz m. Ptaszkowo w ciągu drogi krajowej nr 32, zgodnie ze „Studium –Techniczno - Ekonomiczno-Środowiskowym – I etap dla drogi krajowej nr 32 na odcinku (Sulechów) gr. Woj. Wolsztyn-Grodzisk Wlkp.-Stęszew”.

Wprowadzono trzy warianty przebiegu obwodnicy Grodziska Wielkopolskiego i dwa warianty obejścia miejscowości Ptaszkowo.

2) Na terenie gminy Grodzisk Wielkopolski planowana jest przebudowa drogi krajowej nr 32 wraz z przebudową skrzyżowań. Uwzględniono założenia następujących projektów budowlanych:

- Projekt przebudowy drogi krajowej nr 32 na odcinku Rakoniewice-Grodzisk Wielkopolski w km 122+020 ÷ 130+900"
- Projekt przebudowy skrzyżowania ulic Zielonogórskiej, Europejskiej i Fabrycznej w Grodzisku Wlkp." wraz z projektem drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej nr 32;
- Projekt przebudowy drogi krajowej nr 32 odcinek Grodzisk Wlkp. – Ptaszkowo od km 131+230 do 132+200" wraz z przebudową skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z drogą wojewódzką nr 308 na skrzyżowanie typu rondo.

3) Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.

Zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w ww. przepisach oraz w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz. U. nr 25 poz. 150 z późn. zm.)

Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni, podane są w „Raportach o oddziaływaniu na środowisko” dla odcinków dróg o porównywalnym natężeniu ruchu oraz w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Odległości te dla drogi krajowej klasy GP wynoszą:

- min 130,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi
- min. 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi

4) Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy istniejącej drodze krajowej nr 32 możliwa jest wyłącznie przez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. Dojazd do planowanych obwodnic możliwy będzie wyłącznie na projektowanych skrzyżowaniach i węzłach drogowych.

5) Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej.

5.2. Droga wojewódzka

1) Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla drogi klasy G, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

2) Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zmianami).

Zaznacza się, że nie uwzględnienie powyższych wymogów nie może powodować roszczeń do zarządcy drogi z tytułu uciążliwości tej drogi.

3) Pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni + 7,0 m zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 Nr 19 poz. 115 ze zmianami). Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie z wymogami art. 42 i 43 ww. ustawy.

4) Dostępność do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą poprzez niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących zjazdów. Bezpośrednie połączenie z drogami wojewódzkimi winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze (np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych itp.

5) Zakazuje się lokalizacji parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 308.

6) Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować dodatkowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 308.

7) W planach miejscowych należy ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury

technicznej) nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Uwzględnić należy zapewnienie sprawnego transportu publicznego oraz wprowadzenie ułatwień w ruchu pieszym i rowerowym.

Uwzględnić należy projektowanie dróg serwisowych oraz węzłów komunikacyjnych umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras.

Uwzględnić należy tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych.

5.3. Zasady wyznaczania obszarów rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV.

Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych i o strefy technologiczne terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych.

Wyznacza się odległości lokalizowania poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących

i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejszym niż:

- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV do średnicy koła wiatrowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20kV) od średnicy koła wiatrowego;
- 3 x średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;
- średnica koła wiatrowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka;

Dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i konstrukcji nie przekraczających wysokości 200,0 m nad poziom terenu.

Na podstawie przepisów odrębnych, wszystkie stałe i tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50,0 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu i uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa). przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę. Natomiast wszystkie obiekty o wysokości równej 100,0 m n.p.t. lub więcej. Stanowiące przeszkody lotnicze, nakazuje się uzgadnianie ich lokalizacji z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego”

Zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 200,0 m od granic lasów. Odległość ta jest liczona w linii prostej pomiędzy lasem a okręgiem wyznaczającym zewnętrzną granicę obszaru zasięgu łopat siłowni wiatrowej.

W granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - wokół projektowanych siłowni wiatrowych, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i budowli.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy zwrócić uwagę czy w ich granicach znajdują się chronione gatunki ptaków i nietoperzy, a także określić przebieg korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem awifauny i chiropterofauny.

Elektrownie wiatrowe, należy lokalizować w znacznej odległości od obiektów zabytkowych (szczególnie wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków), z uwagi na ochronę powiązań widokowych i panoramę miejscowości w krajobrazie.

5.4. Zasady zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi musi uwzględniać postanowienia przepisów odrębnych dotyczących określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych;

Planowane nowe przeznaczenie terenów i budynków nie może naruszać istniejących granic terenów kolejowych w przypadku ewentualnej potrzeby jakiegokolwiek korekty granic wymagane jest jej wcześniejsze uzgodnienie z aktualnym administratorem danych terenów.

Dla wszelkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz ewentualnie krzyżujących i przebiegających przez nie jak np. obiekty liniowe, należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektu uzyskać uzgodnienie z właściwymi służbami kolejowymi.

Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych - usunięcie tych kolizji nastąpi na warunkach określonych przez właściciela danego obiektu.

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

Należy uwzględnić zasadę harmonijnego rozwijania przestrzeni publicznych – ulic i placów; uwzględnianie takich elementów jak skwery, parki, aleje, ogrody, wyznaczenie miejsc pod parkingi.

Zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych. Wprowadzenie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

Nowe przebiegi drogi krajowej i wschodniej obwodnicy miasta, opisane w ustępie 5 oraz przebudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z drogą powiatową nr 3591 P w miejscowości Ptaszkowo.

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 rozmieszczenia

wielko-powierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

Dla obszarów górniczych wymienionych § 2 ustęp 11 i 12 - należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

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.

Dla terenu objętego zmianą nr 1 oraz dla pozostałych terenów wyznaczonych w Studium pod siłownie wiatrowe, w celu realizacji inwestycji należy sporządzić plany miejscowe.

Obszary wyznaczone w Studium pod tereny o funkcji produkcyjnej składów i magazynów

– przylegające do drogi wojewódzkiej i wschodniej obwodnicy miasta w przebiegu

istniejącym

i planowanym w Studium, wymagają sporządzenia planów miejscowych.

Wielkość terenów wyznaczonych dla sporządzenia planów miejscowych wynikać będzie każdorazowo ze specyfiki terenu i jego funkcji – skorelowanej z kategorią drogi, jej parametrów i możliwości włączeń. Długofalowy proces urbanizacji spowoduje iż obowiązek sporządzenia planów zaistnieje w momencie przystąpienia do zainwestowania przedmiotowych obszarów oraz projektowania i realizacji wschodniej obwodnicy miasta. Zagospodarowanie w/ w terenów w sposób kompleksowy pozwoli uniknąć podejmowania ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu w sposób fragmentaryczny na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Poprzez dokonanie zmian nr 2, 3, 29 i 30 przywrócono terenom funkcje rolne i rolno-osadnicze.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Nie wprowadza się zmian.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie wprowadza się zmian.

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.

Nie występują.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Zmiany funkcji terenów wyszczególnione w § 1 powodują konieczność przekształceń wynikających każdorazowo ze specyfiki zmian.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Nie wprowadza się zmian.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie wprowadza się zmian.

SYNTEZA

ORAZ

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

GRODZISK WLKP. 2013

1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy

- 1.1.** Intensyfikacja procesów urbanistycznych, w ramach miasta Grodzisk Wlkp. na obszarach wiejskich – w obrębie istniejących liniowych struktur zabudowy lub w miejscach szczególnie atrakcyjnych osadniczo lub częściowo uzbrojonych.

- 1.2.** Rozwój usług centrotwórczych w obrębie miejscowości Grodzisk Wilkp. w rejonie planowanego nowego przebiegu drogi krajowej nr 32.
- 1.3.** Pozostawienie charakteru rolniczo - usługowego w poszczególnych jednostkach wiejskich i wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności na obrzeżach wsi oraz zabudowy o charakterze letniskowo-rekreacyjnym w terenach atrakcyjnych krajobrazowo.
- 1.4.** Wyznaczenie obszarów do specjalnego opracowania, dla których należy sporządzić plany miejscowe.

2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną jw. w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 55 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,

Wszelkie projektowane na obszarze opracowania budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska przyrody i krajobrazu.

Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska. Rysunek Studium uzupełniono o prawidłowe przebiegi granic występujących na terenie Gminy obszarów i terenów górniczych: Ujazd, Bukowiec, Paproć i Grodzisk. Wprowadzono potencjalne granice nieudokumentowanego złoża gazu ziemnego Czarna Wieś. Ponadto wskreślono występujące na terenie gminy odwierty związane z procesem wydobywania gazu.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Grodzisk Wielkopolski.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na terenach przeznaczonych obecnie pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, usługową, tereny zieleni parkowej, izolacyjnej i ochronnej oraz terenach rolniczych, położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., i Ptaszkowo - rezerwuje się w formie wariantowej teren pod projektowany przebieg drogi krajowej nr 32 relacji Zielona Góra - Poznań.

Wyznaczono teren pod przebudowę skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z droga powiatową nr 3591 P w miejscowości Ptaszkowo.

Na terenach przeznaczonych obecnie pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, usługową, tereny zieleni parkowej, izolacyjnej i ochronnej położonych w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., - rezerwuje się teren pod projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 308 relacji Kościan - Nowy Tomysł.

Nowe tereny wyznaczone w projekcie studium pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową i usługową będą podłączane sukcesywnie do istniejącego systemu infrastruktury technicznej.

W celu umożliwienia realizacji planowanych zadań zaopatrzenia kraju w energię elektryczną pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w wyniku zainteresowania Inwestorów budową kompleksów ~~farm wiatrowych~~ elektrowni fotowoltaicznych – przewidziano tereny, który mogą być wykorzystany na ten cel po dokonaniu niezbędnych analiz i sporządzeniu planu miejscowego na terenie byłego lotniska w obrębie miejscowości Kąkolewo.

Wschodnia część gminy przeznaczona jest w pierwotnym Studium pod lokalizację siłowni wiatrowych. Przychylając się do wniosków napływających w trybie sporządzania zmiany Studium dokonano zmiana nr 28, która ma na celu wyeliminowanie z części terenu możliwości ich rozmieszczania. Lokalizacja siłowni wiatrowych będzie możliwa jedynie w granicach wyznaczonych na rysunku Studium jako tereny do specjalnego opracowania.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność inwestycyjną przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a także lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym zapewniających ograniczenie degradacji gleby.

Należy stwarzać warunki dla dalszego wzrostu towarowości w produkcji rolnej poprzez zwiększanie powierzchni gospodarstw.

7. Pozostałe ustalenia ogólne.

Na obszarze miasta i gminy występują tereny wymagające opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadku zamiaru lokalizacji farm wiatrowych i zamiarów zainwestowania terenów przyległych do drogi wojewódzkiej i wschodniej obwodnicy miasta. Ponadto na terenie miasta i gminy występują tereny górnicze, które z mocy ustawy wymagają obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji wielko-powierzchniowych obiektów handlowych. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.

U z a s a d n i e n i e

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Wlkp

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim podjęła uchwałę Nr IX/65/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski dla wybranych obszarów gminy Grodzisk Wielkopolski.

Rozwój miasta i gminy, zainteresowanie podmiotów gospodarczych inwestowaniem w mieście i w gminie, a co za tym idzie stwarzaniem nowych miejsc pracy, zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo letniskowo-rekreacyjne, działalność usługowo-produkcyjną, przemysłową, lokalizację farm wiatrowych, **elektrowni fotowoltaicznych** i tym podobne – stwarza konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono wiele przypadków niezgodności zamiarów planistycznych z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium, co uniemożliwia sporządzanie nowych planów miejscowych. Zgodnie z ustawą – przeznaczenie terenów przewidziane w planie miejscowym nie może naruszać ustaleń Studium w tym zakresie.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647).

Zmiana Studium obejmuje 36 zmian przeznaczenia terenów położonych w obrębie miasta i gminy – dokonanych zgodnie z wnioskami i zapotrzebowaniami inwestycyjnymi oraz polityką przestrzenną prowadzoną w mieście i gminie.

Zmiany ponumerowano jednolicie w tekście i na rysunku Studium odpowiednio od nr 1 do nr 36 - poprzez przypisanie im nowych funkcji:

~~1. Tereny rolno - przemysłowe położone w obrębie miejscowości Kąkolewo – na tereny przemysłowo-rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – R/P/E –~~

~~– inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.~~

2. — Tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej położone w obrębie miejscowości Kąkolewo – na tereny upraw polowych – **R**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
3. — Tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej położone w obrębie miejscowości Albertowsko – na tereny upraw polowych – **R**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
4. — Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Biała Wieś - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
5. — Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Biała Wieś - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
6. — Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **częściowo wniosek właściciela terenu oraz inicjatywa własna Gminy, zgodne z założeniami polityki przestrzennej.**
7. — Tereny rolniczy położony w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
8. — **Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski i miejscowości Zdrój - na tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
9. — Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wnioski właścicieli terenów, zgodne z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
10. — Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**

- 11.**— Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
- 12.**— Tereny zielni ochronnej, usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej**
- 13.**— Tereny zielni ochronnej, położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U**
– **częściowo wniosek właściciela terenu oraz inicjatywa własna Gminy, zgodne z założeniami polityki przestrzennej.**
- 14.**— Tereny zielni ochronnej, położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wnioski właścicieli terenów, zgodne z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
- 15.**— Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny usług położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **U/MW**
– **częściowo wniosek właściciela terenu oraz inicjatywa własna Gminy, zgodne z założeniami polityki przestrzennej.**
- 16.**— Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
- 17.**— Tereny rolno-osadnicze z funkcją rekreacyjną położone w obrębie miejscowości Zdrój - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej – **MN/ML**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
- 18.**— Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Zdrój - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
- 19.**— Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp.- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**
- 20.**— Tereny rolnicze położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp. - Kobylniki- na tereny zieleni parkowej – **ZP**

– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**

21.— Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **MW/U**.
- b) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług - **P/U**,
- c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**

– **częściowo wniosek właściciela terenu oraz inicjatywa własna Gminy, zgodne z założeniami polityki przestrzennej.**

22.— Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zieleni położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MW/U**
- b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług

– **P/U – częściowo wniosek właściciela terenu oraz inicjatywa własna Gminy, zgodne z założeniami polityki przestrzennej**

23.— Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny zabudowy usługowej – **U**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**

24.— Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kobylniki - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**

25.— Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Kobylniki- na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**

26.— Tereny obiektów usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w obrębie miejscowości Grodzisk Wielkopolski - na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.**

27.— Tereny rolnicze położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo - na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U**
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
możliwe tylko w przypadku wybrania wariantu południowego obwodnicy Ptaszkowa.

28.— Tereny rolnicze, rolno-osadnicze, rolno-przemysłowe, zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- a) położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp., Kobylniki, Chrustowo, - pozostawienie terenów w obecnym użytkowaniu z wyeliminowaniem funkcji elektrowni wiatrowych.
- b) położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo - pozostawienie terenów w obecnym użytkowaniu z wyeliminowaniem funkcji elektrowni wiatrowych. Lokalizacja siłowni wiatrowych będzie możliwa w granicach wyznaczonych na rysunku planu jako tereny do specjalnego opracowania.

– wnioski właścicieli terenów, zgodne z założeniami polityki przestrzennej Gminy.

29.— Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Młyniewo – na tereny upraw polowych – **R**

– wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.

30.— Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie miejscowości Młyniewo – na tereny rolno-osadnicze – **RO**

– wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.

31.— Tereny zielni ochronnej położone w obrębie miejscowości Ptaszkowo - na tereny zieleni urządzonej – **ZU**

– inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.

32.— Teren przeznaczony błędnie pod oczyszczalnię ścieków i tereny upraw polowych na rysunku pierwotnego Studium położony w obrębie miejscowości Słocin - na tereny:

- a) usług – **U**
- b) tereny rolno osadnicze - **RO**
- c) tereny rolno-osadnicze - **RO**

– inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej, korekta graficzna

33.— Tereny rolno osadnicze, tereny lasów, tereny rolnicze, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów, tereny obiektów usługowych, tereny wysypisk odpadów położone w obrębie miejscowości Czarna Wieś .

- wprowadzono granice potencjalnego nieudokumentowanego złoża gazu ziemnego Czarna Wieś.

– wniosek PGNiG, zgodny z założeniami polityki przestrzennej.

34.— Teren usług położony w obrębie miejscowości Ptaszkowo wprowadzenie dodatkowej funkcji komunikacji samochodowej na teren o funkcji usługowej - **U/ KS.**

– wniosek Starosty Grodzkiego, zgodny z założeniami polityki przestrzennej.

35.— Tereny zielni łąkowej położone w obrębie miejscowości Grąblewo - na tereny usług – **U**

– inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.

36.— Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności położone w obrębie miejscowości Grodzisk Wlkp. - na tereny zieleni urządzonej – **ZU**
– inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej.

ZMIANA STUDIUM 2015/2016

Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr VIII/44/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 28 maja 2015 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jednolicie w tekście poniżej i na załączniku graficznym – rysunku Studium numerami poprzez przypisanie im nowych funkcji:

1. Tereny przemysłowo - rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych położone w obrębie miejscowości Kąkolewo :
 - na tereny lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem siłowni fotowoltaiczne - L/U/PWprowadzenie założonej funkcji wymaga opracowania planu miejscowego - obszar wskazany w części graficznej studium.
2. Tereny przemysłowo - rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych położone w obrębie miejscowości Kąkolewo :
 - na tereny lasu - ZLWprowadzenie założonej funkcji wymaga opracowania planu miejscowego - obszar wskazany w części graficznej studium.

I. Zmiana Studium uwzględnia uwarunkowania dla poszczególnych terenów objętych zmianą - wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy:

1. Zmiana - L/U/P

Położenie – rejon byłego lotniska w miejscowości Kąkolewo.

Cel – przywrócenie funkcji lotniska, wprowadzenie dodatkowej funkcji – elektrowni fotowoltaicznej.

Przedmiot – zmiana terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem elektrowni fotowoltaicznej. Przywraca się funkcję lotniska o charakterze szkoleniowo-sportowym i komunikacyjnym w miejsce byłego lotniska wojskowego. Dopuszcza się wykorzystanie terenu dla potrzeb lotnictwa wojskowego, transportu lotniczego, ratownictwa i służby państwowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- tereny rolno - przemysłowe położone w obrębie miejscowości Kąkolewo,
- użytki rolne i leśne,
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej byłego lotniska.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem otwartym, niezabudowanym, użytkowanym rolniczo, otoczony od strony północnej i wschodniej lasami. Pozostałe pasy startowe byłego lotniska wojskowego służą obecnie jako drogi w szkole doskonalenia kierowców.

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony, otoczony lasami. Wyrównanie terenu nastąpiło w wyniku prac ziemnych przygotowujących działkę do pełnienia funkcji lotniska, obecnie nieczynnego.

W otoczeniu lotniska teren jest nieco bardziej urozmaicony. Szata roślinna jest uboga i stanowi teren upraw polowych. Na terenie objętym zmianą nie występują ciekły wodne i zbiorniki wód powierzchniowych. Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Na terenie objętym zmianą nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą nie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Teren objęty zmianą nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany studium. Wystąpiła potrzeba zmiany istniejącej funkcji poprzez przywrócenie funkcji lotniska oraz zmianę możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na elektrownię fotowoltaiczną o łącznej mocy przekraczającej 100 KW. Uwzględnić należy planistyczne przygotowanie oferty terenów dla inwestorów – dotyczy to zarówno terenów przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dozbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne. Uwzględnić należy zabezpieczenie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską – usługowych, produkcyjnych itp.

a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Od roku 2009 sukcesywnie rośnie liczba osób pracujących. Od 2013 r zauważalna jest przewaga zatrudnienia wśród mężczyzn niż kobiet co stanowi zmianę sytuacji z lat 2007-2013. Od roku 2012 spada sukcesywnie bezrobocie rejestrowane w gminie co obrazuje odwrót od tendencji z lat 2009-2012 związanej z wyhamowaniem rozwoju gospodarki kraju. Z uwagi na ograniczenia możliwości rozwoju istniejącego lotniska aeroklubu w Kobylnicy, związane z otaczającymi je poligonami oraz czynnymi lotniskami wojskowymi i cywilnymi przedmiotowy teren w Kąkolewie, objęty zmianą studium, pozbawiony tych ograniczeń będzie miał szansę na długotrwałą aktywizację gminy. Zakres objęty zmianą studium posiadać będzie pozytywny wpływ ekonomiczny i społeczny na gminę związany z aktywizacją powyższych terenów byłego lotniska. Uciążliwości środowiskowe związane z eksploatacją lotniska będą miały charakter okresowy, nieciągły. Stopień aktywizacji związanej z funkcją lotniska również będzie miał charakter okresowy. Znacznie bardziej trwałą szansę na aktywizację należy upatrywać w otaczających tereny lotniska usługach w tym usługach badawczych uczelni wyższych i elektrowni fotowoltaicznej.

- b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Liczba mieszkańców gminy na przestrzeni 10 lat (2004-2014) systematycznie, choć nieznacznie, wzrastała. W 2014 roku liczba mieszkańców gminy Grodzisk wynosiła 19 582 osób, czyli o ponad tysiąc osób więcej niż w roku 2004. Jednocześnie też można zaobserwować większe zainteresowanie zamieszkaniem w mieście aniżeli w obszarze wiejskim, ponieważ tendencja wzrostowa dotyczy właśnie terenów miejskich. Na wsiach liczba ludności w latach 2004-2014 w zasadzie utrzymuje się na tym samym poziomie. W obliczu obecnych danych i prognoz zakłada się, że tendencja wzrostowa przyszłych lat będzie systematycznie utrzymywać i nawet nieznacznie wzrastać. Zakres objęty zmianą studium ograniczony do terenów lotniska nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Przewidziane uzupełniające funkcje usługowe i produkcyjne przyczynią się z pewnością do wzrostu liczby stałych miejsc pracy. Możliwości uprawiania sportów lotniczych stwarzają szansę na wzrost zainteresowania zamieszkaniem na terenie podpoznańskiej gminy Grodzisk Wlkp. Zakres potencjalnych migracji uwzględniających również migracje z ośrodka wojewódzkiego będzie z całą pewnością niewielki i ograniczony raczej do rekreacji.

- c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Zakres objęty zmianą studium będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej z wyłączeniem jednakże rozbudowy infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

- d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tereny przemysłowo - usługowe w gminie Grodzisk Wielkopolski przewidziane w obowiązującym studium i mpzp wynoszą łącznie ca 1097,2 ha i skupiają się przede wszystkim na obszarze miejskim (669,7 ha - co stanowi ca 61 % wszystkich terenów w obrębie całej gminy). Tereny przemysłowo usługowe, przy uwzględnieniu średniej gęstości zabudowy tych terenów w mieście pozwalają na lokalizację zabudowy o powierzchni użytkowej - ca 670 000 m². Lokalne tereny przemysłowe i przemysłowo - usługowe aktywizujące pozostałe obszary gminy wyznaczono również w Białej Wsi – 9 ha (9 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy), Grąblewie - 49,2 ha (49 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy), Kąkolewie – 300,3 ha (87 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy) , Ptaszkowie -34,5 ha (34 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy), Woźnikach – 7,5 ha (7 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy) i Zdroju –27 ha (27 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy). Łączne rezerwy przeznaczone w obowiązujących planach i studium pod funkcje przemysłowo – usługowe pozwalają na realizację obiektów o łącznej całkowitej powierzchni użytkowej od 883 000 m² do ca 1,2 mln m² przy uwzględnieniu zwiększenia zainwestowania do maksimum. W podanej wielkości zwiera się powierzchnia użytkowa obecnie użytkowanych obiektów na terenie miasta i gminy o funkcjach przemysłowo – usługowych wynosząca ok 42%. Jako zapotrzebowaną graniczną wielkość powierzchni użytkowej ustalono 1 mln m² powierzchni użytkowej. Rezerwy terenu przeznaczone w planach i studium, przy uwzględnieniu zwiększenia zainwestowania istniejących już terenów, należy uznać za zupełnie wystarczające dla zabezpieczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłowo - usługową na obszarze gminy.

Z obszarów przewidzianych w studium pod funkcje przemysłowo – usługowe jedynie 13 % terenów jest objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania

przestrzennego. W tym jedynie 3% terenów objętych planami dotyczy terenów poza zwartą strukturą osadniczą.

W ramach obszarów o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej leżących w obrębie jednostek osadniczych znajduje się ok. 70% obszaru terenów inwestycyjnych gminy przewidzianych w studium pod funkcje przemysłowo – usługowe. Obszary te powalają na realizację obiektów od 618 100 m² – 840 000 m² powierzchni użytkowej. Obszary leżące w obrębie jednostek osadniczych nawet przy założeniu ich maksymalnego zainwestowania nie wystarczają zatem do zaspokojenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę przemysłowo usługową.

Pozostałe obszary o wielkości ok 17% terenów przewidzianych w studium pod funkcje przemysłowo – usługowe znajdują się na obszarach o częściowo wykształconej strukturze przestrzennej, poza jednostkami osadniczymi jednakże w ograniczonym zakresie ich realizacja będzie korzystna dla aktywizacji lokalnych siedlisk ludzkich położonych peryferyjnie względem miasta. Obszary leżące poza jednostkami osadniczymi już wyznaczone w studium przy uwzględnieniu ich średniego zainwestowania nie przekroczą określonego zapotrzebowania w perspektywie najbliższych 30 lat. Dodatkowa możliwość zwiększenia zainwestowania w obrębie już wyznaczonych terenów powinna wykluczyć możliwość wskazywania w studium nowych obszarów przeznaczonych pod funkcje przemysłowo – usługowe również w dalszej perspektywie czasowej.

Przedmiotowa zmiana studium w związku z przywróceniem na części terenu funkcji leśnych nie zwiększy lecz zmniejszy o 6,9 ha obszar terenów przeznaczonych pod funkcje przemysłu i usług na terenie gminy. Teren objęty przedmiotową zmianą studium o powierzchni ca – 281,6 ha z czego 274,7 ha jest obecnie w całości przeznaczony pod funkcje przemysłowo – rolnicze z dopuszczeniem realizacji elektrowni wiatrowych. Jednakże prawie 3/4 powierzchni tego terenu będzie wyłączona z zabudowy kubaturowej i przeznaczone pod lądowisko. W ramach terenu objętego zmianą przewiduje się możliwość lokalizacji zabudowy przemysłowo - usługowej o powierzchni użytkowej ca 68 500 m² czyli ok 7,8 % całości przewidzianej w planach i studium gminy Grodzisk Wlkp. Z uwagi na specyficzny charakter tych funkcji powiązanych bezpośrednio z funkcją reaktywowanego lotniska w Kąkolewie, aktywizacja terenów objętych przedmiotową zmianą wydaje się z pośród wszystkich terenów przewidzianych na terenie gminy jak najbardziej celowa i uzasadniona.

W związku z dodatnią prognoza demograficzną dla Gminy Grodzisk Wlkp. oraz wzrastającym odsetkiem ludzi zatrudnionych, przeznaczenie przedmiotowych terenów w Kąkolewie objętych zmianą studium na cele lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem elektrowni fotowoltaicznej jest w pełni uzasadnione.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi publicznej poprzez miejscowość Kąkolewo. Teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują w chwili obecnej tego typu zadania. Przywrócenie funkcji lotniska na terenie objętym zmianą sprawi że wspomniany teren uzyska szanse realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Zmiana - ZL

Położenie – rejon byłego lotniska w miejscowości Kąkolewo.

Cel – przywrócenie funkcji lasu na terenie porośniętym przez las.

Przedmiot – zmiana przeznaczenia z terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lasu.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- tereny rolno - przemysłowe położone w obrębie miejscowości Kąkolewo,
- teren byłego lotniska wojskowego,

2) Stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem porośniętym lasem położonym poza obrębem ścisłego obszaru lotniska .

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony otoczony lasami.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty zmianą nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Na terenie objętym zmianą studium zakłada się uzupełnienie obszaru lasów o integralny fragment terenu porośniętego obecnie lasem.

a) **Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Uzupełnienie obszaru lasów o integralny fragment istniejącego lasu zgodny ze stanem faktycznym posiadać będzie pozytywny wpływ ekonomiczny, społeczny i środowiskowy.

b) **Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.**

Zakres objęty zmianą studium ograniczoną do terenów lasu nie pozostaje w żadnej bezpośredniej relacji do przeprowadzonych prognoz demograficznych w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

c) **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.**

Zakres objęty zmianą studium nie będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

d) **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Zakres objęty zmianą studium ograniczony do terenów lasu nie dotyczy terenów zabudowy w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Z powyższych powodów zmiana studium nie będzie pozostawać w bezpośredniej relacji do przeprowadzonych bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania zbiornika wód podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się poprzez układ dróg wewnętrznych byłego lotniska.

Teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

II. Zmiana Studium określa kierunki zagospodarowania - wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy.

Zmiana Studium określa w szczególności:

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

Uwzględniając zgłoszone wnioski, dokonano zmiany w przeznaczeniu terenów opisanych w § 1 i 2.

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

1) Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę lotniska, usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej L/P/U przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji – do czterech kondygnacji nadziemnych (16 m) w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci do 45°, lub dachem łukowym;
- ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefami ochronnymi o mocy przekraczającej 100 kW z jednoczesnym zakazem lokalizowania w tym miejscu lokali mieszkalnych – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
- ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
- dostępność komunikacyjna – z przyległych dróg w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami poszczególnych dróg;
- nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Kąkolewo;
- nakaz zmniejszenia wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów oraz anten usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kąkolewo;
- w strefie ochronnej ustala się możliwość lokalizacji obiektów i budynków – związanych z produkcją, z wyłączeniem mieszkań.

2) Teren przeznaczonego pod **ZL** jest terenem wyłączonym z zabudowy.

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

1) Uwzględnić należy utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni.

2) Lokalizacja terenów wymagających ochrony akustycznej wymaga zastosowania stosownych czynności w celu realizacji zabezpieczeń przed nadmiernym hałasem.

3) Prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować emisji niezgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi środowiska zewnętrznego oraz wewnątrz obiektów podlegających ochronie.

4) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Na terenach przemysłowych – zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy stosować skuteczne środki ograniczające emisję hałasu poprzez stosowanie materiałów wygłuszających, osłon akustycznych itp. - aby na granicy z sąsiadującymi terenami pod zabudowę mieszkaniową, osiągnąć wartości co najmniej na poziomie dopuszczalnym jak pod zabudowę mieszkaniową.

6) Na całym obszarze objętym zmianą Studium wprowadza się warunki korzystania ze środowiska naturalnego dotyczące zakazu odprowadzania nieczyszczonych opadowych i roztopowych do wód i ziemi oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi poprzez uszczelnienie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, parkingów, a także innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie tymi substancjami.

7) Ewentualne źródła zanieczyszczeń antropogenicznych, pochodzących z przedmiotowych obszarów nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych, które są źródłem wody pitnej oraz dla wód powierzchniowych. Tereny te znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, zbiornika czwartorzędowego zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony.

8) Zarówno w przypadku organizacji gospodarki ściekowej w oparciu o istniejące oczyszczalnie ścieków, jak i w przypadku odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, niezbędne jest zapewnienie możliwości przyjęcia przez określoną oczyszczalnię prognozowanej ilości ścieków z uwzględnieniem możliwości ich podczyszczania.

9) Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w Gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W miarę możliwości przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania obszarów objętych zmianą studium, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

10) Należy uwzględnić również zagospodarowanie wód opadowych.

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

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W zakresie systemów komunikacji

Należy dążyć do realizacji układu drogowego wewnętrznego obsługującego nowe tereny inwestycyjne jako powiązanego z istniejącym układem drogowym. Projektowany układ drogowy powinien umożliwiać realizację bezpośredniego połączenia drogowego łączącego miejscowości Kąkolewo i Czarna Wieś.

W planach miejscowych uwzględnić należy optymalizowanie sieci ulic (realizacja nowych ulic, segregacja ruchu, przebudowa skrzyżowań itp.).

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy oraz wzdłuż ciągów

komunikacyjnych – w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.

Należy zapewnić dojazd o każdej porze roku pojazdom jednostkom ochrony przeciwpożarowej (drogi pożarowe).

2) W zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków bytowych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków bytowych. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Na obszarze objętym zmianą studium wprowadza się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na położenie w obrębie strefy ochronnych zbiornika wód podziemnych.

Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru obiektów.

Należy uwzględnić zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu.

Proponowane rozwiązania przestrzenne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające ze zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych, ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne.

3) W zakresie systemu infrastruktury energetycznej.

Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej i elektrowni wiatrowych oraz o strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 KW.

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 KW obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, oraz zakaz realizacji lokali mieszkalnych.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci)

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Ustanowiono kanał dla infrastruktury elektroenergetycznej związanej z wyprowadzeniem mocy z projektowanej elektrowni fotowoltaicznej Kąkolewo.

Kanał łączy tereny elektrowni fotowoltaicznej (byłe lotnisko wojskowe Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

4) W zakresie gazowych sieci przesyłowych.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

5) W zakresie sieci gazowych przyłączeniowych.

Budowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwa w przypadku gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Wszelkie prace związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.

6) W zakresie gospodarki odpadami.

Zapisy Studium uzupełnia się o zalecenie gromadzenia i usuwania odpadów w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

6. Zasady wyznaczania obszarów rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Zapisy Studium uzupełnia się o wskazanie dotyczące lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych, strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 KW.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się lokalizację usług w tym usług badawczych powiązanych z funkcją lotniska.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się przywrócenie funkcji lotniska.

9. 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 wprowadza się zmian.

10. 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.

Dla terenu objętego zmianą studium w celu realizacji inwestycji gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Niniejsza zmiana studium zakłada przekształcenia terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem elektrowni fotowoltaicznej. Dla części terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych przywraca się funkcje leśne.

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

14. Obszary pomników zglądy 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 zglądy.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające remediacji. W pozostałym zakresie nie wprowadza się zmian.

16. Obszary Zdegradowane

Na obszarze objętym obszarem częściowo zdegradowanym jest opuszczony teren byłego lotniska. Przywrócenie funkcji lotniska dla tego terenu wraz z uzupełniająca funkcją usługową i produkcyjną przyczynią się do rewitalizacji tego obszaru.

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe tereny nie występują. Nie wprowadza się zmian.

18. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

SYNTEZA

ORAZ

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
GRODZISK WLKP. 2016

1. **Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy**

Wyznaczenie obszarów do specjalnego opracowania, dla których należy sporządzić plany miejscowe.

2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu przeznaczonego pod zabudowę lotniska, usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska przyrody i krajobrazu.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie wprowadza się zmian.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Nie wprowadza się zmian.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Niniejsza zmiana studium zakłada przekształcenia terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem siłowni fotowoltaicznej. Dla części terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych przywraca się funkcje leśne.

7. Pozostałe ustalenia ogólne.

Nie wprowadza się zmian.

U z a s a d n i e n i e

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Grodzisk Wlkp.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim podjęła uchwałę Nr VIII/44/2015 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski dla wybranych obszarów gminy Grodzisk Wielkopolski.

Zainteresowanie podmiotów gospodarczych inwestowaniem w gminie, a co za tym idzie stwarzaniem nowych miejsc pracy, powiązana z chęcią przywrócenia dawnemu lotnisku nowej funkcji sportowo – komunikacyjnej – stworzyło konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego dotychczasowe przeznaczenie na elektrownie wiatrowe, których realizacja okazała się nieopłacalna. W związku ze stwierdzeniem braku zgodności zamiarów planistycznych z ustaleniami aktualnie

obowiązującego Studium, podjęto decyzje o przystąpieniu do zmiany Studium w tym niezbędnym zakresie.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

Zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenu byłego lotniska wojskowego położonego w miejscowości Kąkolewo – dokonanych zgodnie z wnioskiem oraz zapotrzebowaniami inwestycyjnymi wpisanymi w politykę przestrzenną prowadzoną w Gminie Grodzisk Wlkp.

Zmiany oznaczono jednolicie w tekście i na rysunku Studium - poprzez przypisanie im nowych funkcji:

1. Zmiana terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem siłowni fotowoltaicznej – L/U/P
– **wniosek właściciela terenu, zgodny z założeniami polityki przestrzennej Gminy.**
2. Zmiana terenów przemysłowo - rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych – na tereny lasu – ZL
– **inicjatywa własna Gminy, zgodna z założeniami polityki przestrzennej**

XI. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski z 2016/2017 r.

Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr XLI/271/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 listopada 2017 r. oraz opracowana zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

Grodzisk Wielkopolski tereny wzdłuż ul. Poznańskiej w stronę cieku wodnego – Rów Grodziski	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowo-handlowej, tereny nieużytków dotychczas przeznaczone pod tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, bezpośredni dostęp do drogi
Grodzisk Wielkopolski tereny na południe od cieku wodnego – Rów Grodziski - w sąsiedztwie drogi krajowej nr 32	tereny zabudowy produkcyjnej dotychczas przeznaczone pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego, przez działkę przebiega linia elektroenergetyczna SN bezpśredni dostęp do drogi akcesyjnej
Grodzisk Wielkopolski tereny wzdłuż cieku wodnego – Rów Grodziski	tereny zieleni niskiej i wysokiej dotychczasowo przeznaczone pod tereny zieleni ochronnej w zasięgu uzbrojenia inżynierskiego

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

Tereny przeznaczone do zmiany studium położone są w obszarze zwartej zabudowy miasta.

Są to tereny częściowo zabudowane zabudową mieszkaniową, usługową oraz przemysłową. Jedynie zabudowa mieszkaniowa tworzy dość uporządkowany układ przestrzenny od strony ul. Poznańskiej. Tereny zabudowy przemysłowej stanowią częściowo zabudowę zwartą zabytkową w obszarze istniejącego browaru (teren w głębi od strony ul. Poznańskiej), a częściową zabudowę wolnostojącą (tereny na południe od cieku wodnego – Rów Grodziski).

Należy dążyć w miarę możliwości do uporządkowania tej niejednorodnej struktury m.in. poprzez wytworzenie nowych czytelnych ciągów komunikacyjnych oraz zagospodarowanie terenów zielenią wysoką.

Są to tereny o nieco zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Obniżenie terenu występuje w obrębie rynny cieku wodnego.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Ze względu na lokalizację w obszarze zwartej zabudowy miasta tereny zmiany studium należą do mało wrażliwych przyrodniczo. Tereny te obejmują działki o mało zróżnicowanej rzeźbie terenu.

Główne zanieczyszczenia hałasem dotyczą drogi krajowej. Obszary zmiany studium podlegające ochronie (zabudowa mieszkaniowa) są zlokalizowane w oddaleniu od tej drogi. W sąsiedztwie drogi krajowej nr 32 zlokalizowane są tereny zabudowy usługowej i przemysłowej.

Zanieczyszczenie powietrza związane jest głównie z zanieczyszczeniami komunikacyjnymi, jednak ogólny stan jakości powietrza atmosferycznego jest dobry.

Teren zmiany studium położony jest w granicy GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna.

Na obszarach objętych zmianą nie występują tereny złóż naturalnych.

Obszary zmiany studium nie naruszają struktury zwartych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Brak obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W obszarze zlokalizowany jest natomiast pomnik przyrody nr PL.ZIPOP.1393.PP.3005023.543.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicy układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2527/A decyzją z dnia 14.03.1956 r.

Na obszarze znajdują się również:

- budynek wpisany do rejestru zabytków – słodownia nr 2589/A z 16.05.1996 r.,
- budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W ramach założenia urbanistycznego miasta Grodzisk Wlkp. wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2527/A decyzją dnia z 14.03.1956 r. występuje strefa średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych.

Na obszarze jest również strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Kobylniki stan. 3, obszar AZP 56-22/20.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

Dla obszaru zmiany studium brak jest obiektów wpływających negatywnie na jakość i życie mieszkańców w strefach zabudowy mieszkaniowej. Sąsiedztwo drogi krajowej stanowi ograniczenie dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, ale jednocześnie jest elementem istotnym ze względu na plany realizacji w obszarze zmiany studium usług handlu wielkopowierzchniowego.

Realizacja tego typu usług wynika z ich zapotrzebowania na terenie gminy.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

Dla obszarów objętych zmianą studium brak jest obiektów zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W kontekście terenów objętych zmianą studium najważniejszym aspektem rozwoju gminy jest zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie dostępu do usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego. W gminie nie ma możliwości realizacji wymienionych rodzajów obiektów w wystarczającym zakresie.

Najważniejszymi celami polityki przestrzennej gminy przy realizacji zmiany studium powinny być:

- planowy i konsekwentny rozwój przestrzenny jednostek osadniczych,
- planowy i konsekwentny rozwój infrastruktury transportowej,
- rozwój infrastruktury usługowej, proporcjonalnie do rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- rozwój infrastruktury technicznej.

Gmina opracowała dokument pn. Ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dokument ten został wzięty pod uwagę przy realizacji niniejszej zmiany studium.

Przeanalizowano kolejno warunki ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne dla obszaru całej gminy. Następnie sporządzono prognozę demograficzną dla obszaru gminy z perspektywą 30 lat. Oceniono możliwości finansowe gminy i wykonano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Po wyznaczeniu zasięgu jednostek osadniczych, obliczono chłonność terenów możliwych do zabudowy w ramach tych jednostek. Następnie oceniono chłonność wolnych terenów, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ zmiana studium została wywołana, by móc przeznaczyć tereny pod usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz uzupełnić zabudowę produkcyjno-usługową, wykonano dodatkowo obliczenia chłonności dla terenów wyznaczonych dotychczas w studium, przeznaczonych pod różne funkcje zabudowy, ale położonych poza jednostkami osadniczymi.

Wynik obliczeń przedstawiono w tabeli poniżej.

Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem terenów położonych poza jednostkami osadniczymi (wyrażone w m²)

Funkcja terenu	MN	MN/U	MW	RM	U	UC	P	ML
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	131274		5200	35100	65000	36504	463905	25052
Chłonność jednostek osadniczych	257592	85864	3644	26488	165939	6240	121936	0
Chłonność poza jednostkami	196640	57327	0	26687	252744,8	0	271492	28396
Chłonność planów miejscowych	15220	6541	0	0	0	0	55079	0
Różnica	-487910		1556	-18075	-353684	30264	15398	-3344

Wyliczenia pokazują, że gmina posiada wyznaczone w studium tereny poza jednostkami osadniczymi przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej czy letniskowej. Chłonność tych terenów zrównoważyła zapotrzebowanie na dane funkcje, ostatecznie przewyższając wyliczone zapotrzebowanie na niemal wszystkie funkcje.

Zatem w ramach polityki przestrzennej gminy nie można już wyznaczać nowych terenów pod zabudowę dla funkcji, gdzie chłonność terenów przewyższa zapotrzebowanie.

Jedynie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego oraz aktywizacji gospodarczej można przewidzieć nowe tereny w gminie.

W obszarze projektowanej zmiany studium mogą być realizowane zadania własne gminy, w tym infrastruktura komunikacyjna. Zakłada się, że podatki od nieruchomości dla zabudowy usługowej i produkcyjnej zrównoważą finansowe zapotrzebowanie gminy związane z realizacją zadań własnych.

Ponadto część dróg może być realizowana przez przedsiębiorców zgodnie z art. 16. ust. 1. ustawy o drogach publicznych: „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”.

W podsumowaniu przedstawione zostaną możliwe wpływy do budżetu gminy w związku z realizacją zabudowy na przedmiotowych terenach.

8. Stan prawny gruntów:

Grunty w obszarze zmiany studium należą w większości do osób prywatnych. Występują tu również grunty gminne oraz należące do Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Teren zmiany studium położony jest w granicy GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna. Na obszarach objętych zmianą nie występują tereny złóż naturalnych.

Brak obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W obszarze zlokalizowany jest natomiast pomnik przyrody nr PL.ZIPOP.1393.PP.3005023.543.

Występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków wymienione w pkt 4.

Rejon ul. Zielonogórskiej i ul. Poznańskiej jest objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie „Grodzisk Wlkp. – Śmigiel” nr 36/97/p z dnia 23.10.1997 r., ważną do dnia 23.10.2017 r.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

Na terenach zmiany studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

Na obszarach zmiany studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych inne niż wymienione w pkt 9.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarach zmiany studium nie występują tereny górnicze.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:

Obszary objęte zmianą studium mają dogodny dostęp do dróg publicznych oraz położone są w zasięgu dostępności podstawowej infrastruktury technicznej.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

Na obszarach zmiany studium nie występują obecnie zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:

Na obszarach zmiany studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują również obiekty ochrony przeciwpowodziowej.

Ustalenia wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego oraz obszary, na których mogą być one sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

Na obszarze zmiany studium wyznacza się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – MW/U*
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – U/MN*
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN*
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej – P/U*
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – P/UC*
- tereny zieleni ochronnej – ZO*

Kierunki te nie zawierają istotnych zmian w przeznaczeniu terenów stosunku do obowiązującego dokumentu, poza wprowadzeniem terenu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Oraz nieznacznym poszerzeniem terenów istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej kosztem zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Uwidoczniono również w przeznaczeniu fragment istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Poznańskiej. Symbol „*” dodany do symbolu jednoznacznie wyróżnia go spośród innych identyfikując obszar objęty niniejszą zmianą studium.

Obecnie brak jest audytu krajobrazowego zatem nie można było uwzględnić żadnych wytycznych w niniejszej zmianie studium.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:

Dla wszystkich terenów ustala się przeznaczenie zgodnie z pkt. 1

Tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej:

- tereny zieleni ochronnej

Tereny z ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania terenu (nie dotyczy obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) stanowią w szczególności:

- tereny z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym obszary i obiekty wymienione w pkt.4, 9 części uwarunkowań;
- tereny obszaru zmiany studium - zamiar wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t. należy zgłaszać odpowiednim organom wojskowym.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – MW/U* ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;

b) obiektów towarzyszących typu garaże czy budynki gospodarcze i wiaty;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i 12,0 m;

4) geometrię dachów – do określenia na etapie opracowania planu miejscowego;

5) dostępność komunikacyjną – do szczegółowego ustalenia na etapie opracowania planu miejscowego z uwzględnieniem ograniczeń ustalonych w pkt *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*;

6) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;

7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zgodnie z potrzebami;

8) uzupełnianie zagospodarowania terenu zielenią i obiektami towarzyszącymi.

Na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – U/MN* ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m², mieszkalnych jednorodzinnych z usługami i mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarach, gdzie tego typu zabudowa już istnieje – do szczegółowego rozpatrzenia na etapie opracowywania planu miejscowego,

c) obiektów towarzyszących typu garaże czy budynki gospodarcze i wiaty;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i 12,0 m;

4) geometrię dachów – do określenia na etapie opracowania planu miejscowego;

5) dostępność komunikacyjną – do szczegółowego ustalenia na etapie opracowania planu miejscowego z uwzględnieniem ograniczeń ustalonych w pkt *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*;

6) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;

7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zgodnie z potrzebami;

8) uzupełnianie zagospodarowania terenu zielenią i obiektami towarzyszącymi.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN* ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych plus lokal użytkowy zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,

b) obiektów towarzyszących typu garaże czy budynki gospodarcze i wiaty;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9,0 m;

4) geometrię dachów – do określenia na etapie opracowania planu miejscowego;

5) dostępność komunikacyjną – do szczegółowego ustalenia na etapie opracowania planu miejscowego z uwzględnieniem ograniczeń ustalonych w pkt *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*;

6) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;

7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zgodnie z potrzebami;

8) uzupełnianie zagospodarowania terenu zielenią i obiektami towarzyszącymi.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej – P/U* ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) budynków usługowych w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m² związanego z prowadzoną działalnością produkcyjną;

c) obiektów towarzyszących typu garaże czy budynki gospodarcze i wiaty;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i 12,0 m;

4) geometrię dachów – do określenia na etapie opracowania planu miejscowego;

5) dostępność komunikacyjną – do szczegółowego ustalenia na etapie opracowania planu miejscowego z uwzględnieniem ograniczeń ustalonych w pkt *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*;

6) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:

a) 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zgodnie z potrzebami;

8) uzupełnianie zagospodarowania terenu zielenią i obiektami towarzyszącymi.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – P/UC* ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) obiektów towarzyszących typu garaże czy budynki gospodarcze i wiaty;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i 12,0 m;
- 4) geometrię dachów – do określenia na etapie opracowania planu miejscowego;
- 5) dostępność komunikacyjną – do szczegółowego ustalenia na etapie opracowania planu miejscowego z uwzględnieniem ograniczeń ustalonych w pkt *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*;
- 6) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - a) 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 7) wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zgodnie z potrzebami;
- 8) uzupełnianie zagospodarowania terenu zielenią i obiektami towarzyszącymi

Na terenie zieleni ochronnej – ZO* ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni parkowej,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych związanych ze znajdującym się na terenie Rowem Grodziskim,
 - d) ścieżki pieszej i rowerowej;
- 2) zachowanie i pielęgnację istniejących drzew oraz zadrzewień i zakrzewień;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z potrzebami.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

Dla obszarów zmiany studium należy zapewnić ochronę zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów istniejących drzew;
- 4) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego zmianą studium w granicy GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 5) ochronę pomnika przyrody nr PL.ZIPOP.1393.PP.3005023.543;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 9) zaopatrzenie w energię z sieci gazowej i elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii nieskoemisyjnych.

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

Dla części obszaru objętego zmianą studium w granicy układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2527/A decyzją z dnia 14.03.1956 r. ustala się konieczność uzyskania właściwego pozwolenia WWKZ na prowadzenie wszelkich robót budowlanych, podział działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu ochrony historycznych obiektów położonych poza obszarem zmiany studium oraz ochrony ich ekspozycji, dla budynków w obszarze zmiany studium ustala się ograniczenie wysokości do 12,0 m.

Dla ochrony budynku wpisanego do rejestru zabytków – słodowni nr 2589/A z 16.05.1996 r. ustala się zachowanie kubatury, ceglanych elewacji, historycznego układu otworów okiennych i drzwiowych, oryginalne elementy konstrukcyjne i historyczne wyposażenie z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania budynku.

Budynek jest zlokalizowany w pierzei wąskiej ulicy, w zabudowie częściowo zwartej, stąd nie ma możliwości wyznaczenia obszaru dla zachowania jego ekspozycji z innych stron niż ulica, przy której się znajduje. Nie ma ryzyka zakłócenia ekspozycji, którą obecnie posiada.

Dla ochrony budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zachowanie historycznej bryły, kompozycji i oryginalnego detalu elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku prac remontowych przy elewacjach należy stosować kolorystykę właściwą dla danego okresu historycznego oraz materiały odpowiednie dla budynków zabytkowych,

Dla ochrony zabudowy ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków - konieczność nawiązania nowej zabudowy do tego typu architektury przemysłowej a wszelkie ewentualne adaptacje i modernizacje należy prowadzić z poszanowaniem dla zachowanej substancji zabytkowej z dopuszczeniem wprowadzania współczesnych form i materiałów o ile zostaną w sposób harmonijny połączone z historyczną zabudową przemysłową.

Ustala się konieczność wytyczenia linii zabudowy w odniesieniu do historycznego zagospodarowania ulic. Inne ustalenia do szczegółowego rozpatrzenia na etapie opracowania planu miejscowego.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Grodzisk Wilkp. wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2527/A decyzją dnia z 14.03.1956 r., a także w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Kobylniki stan. 3, obszar AZP 56-22/20 – nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dla obszarów zmiany studium dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ustala się dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych. Przy czym należy zachować następujące ograniczenia:

- 1) uwzględnienie uciążliwości drogi krajowej klasy GP przy lokalizowaniu zabudowy;
- 2) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związanych z funkcjonowaniem drogi krajowej klasy GP, jeśli będzie to konieczne;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej klasy GP może nastąpić w wyjątkowych przypadkach po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

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

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą drogi i infrastruktura techniczna.

Dopuszcza się lokalizację, w miarę potrzeb, również innych inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) zgodną z podstawowym kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w zmianie studium.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:

Na obszarach zmiany studium nie występują planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w miarę potrzeb, w tym sieci elektroenergetycznych.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznych:

Na obszarach zmiany studium nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedur scaleń i podziałów nieruchomości.

Ponadto nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Na obszarach zmiany studium, a przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne obowiązują wcześniej wymienione kierunki rozwoju.

Brak jest terenów rolniczych i lasów.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:

Na terenach zmiany studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

Na terenach zmiany studium nie występują obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

Na terenach zmiany studium ww. obszary nie występują.

18. Podsumowanie możliwości finansowych gminy w kontekście planowanej zmiany.

Zmiana studium w znacznej mierze zachowuje przeznaczenia terenów dotąd wyznaczone w obowiązującym dokumencie. Główna zmiana polega na dopuszczeniu realizacji zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Jak przedstawiono w dokumencie pt. Ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może odnieść znaczne korzyści finansowe w związku z zabudową terenów przeznaczonych pod usługi i przemysł. Przy uruchomieniu wszystkich tych terenów zmiany studium wysokość podatków możliwych do pobrania z obszarów nowej zabudowy może wynieść w skali roku ok. 2 mln zł. W przeciągu 10 lat kwota 20 mln zł pozwoli na wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę.

Biorąc pod uwagę możliwość realizacji części dróg publicznych przez podmioty zagospodarowujące tereny zabudowy przemysłowej i usługowej oraz fakt pobierania już podatków od m.in. istniejących obiektów produkcyjnych i handlowych, realizacja zadań własnych gminy może przebiegać etapowo z wykorzystaniem środków napływających stopniowo.

19. Bilans chłonności terenów uwzględniający zmianę studium.

Studium przewiduje zmianę części terenu P/U na teren P/UC* w związku z dodaniem możliwości realizacji zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zmianę części terenów U/MN na tereny P/U*. Stąd ogólna powierzchnia terenów przewidzianych pod funkcje usługowe i przemysłowe w gminie nie ulegnie znaczącej zmianie. W poniższej tabeli przedstawiono jak zmiana studium wpływa na realizację zapotrzebowania w gminie na tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ponadto część terenów wcześniej przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznaczono pod zabudowę przemysłowo-usługową, poszerzając tereny istniejącej zabudowy w północnej części terenu objętego zmianą studium, co odpowiada obecnym potrzebom inwestycyjnym w gminie.

Uwidoczniono również w przeznaczeniu fragment istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Poznańskiej, ze względu na niewielką rezerwę terenu, znalazło to swoje odzwierciedlenie w obliczeniach.

Funkcja terenu	MN	MN/U	MW	RM	U	UC	P	ML
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	131274		5200	35100	65000	36504	463905	25052
Chłonność jednostek osadniczych	256405	85864	4362	26488	156579	15600	123123	0
Chłonność poza jednostkami	196640	57327	0	26687	252745	0	271492	28396
Chłonność planów miejscowych	15220	6541	0	0	0	0	55079	0
Różnica	-486723		838	-18075	-344324	20904	14211	-3344

20. Podsumowanie/uzasadnienie.

Zmiana studium dotyczy obszaru we wschodniej części miasta Grodzisk Wilkp. i polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy handlu wielkopowierzchniowego na obszarach dotąd przeznaczonych pod przemysł i usługi. Tereny zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu nie będą podlegały znaczącym zmianom. Studium przewiduje zmianę części terenu P/U na teren P/UC* w związku z dodaniem możliwości realizacji zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zmianę części terenów U/MN na tereny P/U*. Zmiany wprowadzono w

sposób niekolidujący z dotychczasowymi zapisami studium, wykorzystując jednolite przeznaczenia terenów i jednolite oznaczenia uzupełnione o odpowiednie ustalenia. Uwzględniono przy tym zmiany przepisów i wymogi dotyczące sporządzenia analiz, prognozy demograficznej i bilansu terenów możliwych do zainwestowania. Odrębne opracowanie wyczerpuje wszystkie wymogi nałożone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski z tego opracowania zostały uwzględnione przy opracowywaniu niniejszej zmiany studium.

Zmiana studium odpowiada na zapotrzebowanie dotyczące rozwoju działalności gospodarczej w gminie.

Przy zapisach planów miejscowych należy dostosować się do wniosków i wytycznych z przepisów obowiązujących w momencie opracowywania planu.

Zmiana ustaw lub przepisów wykonawczych nie powoduje nieważności zapisów studium w zakresie w jakim można ustanawiać prawo miejscowe.

XII. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski z 2019 r.

1. ZAKRES I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Niniejsza zmiana studium sporządzona została na podstawie uchwały Nr XLI/270/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski. Zakres przedmiotowy opracowania sformułowany został w oparciu o przepisy art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Zakres obszarowy zmiany studium obejmuje swym zasięgiem działkę nr geod. 102/6, obręb Chrustowo, wskazany na załącznikach graficznych nr 2a i 2b.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium na ww. terenie nowego kierunku zagospodarowania, określonego jako „edukacja publiczna i kultura”, co de facto pokrywa się w dużej mierze z dotychczasowym użytkowaniem terenu, a pod względem formalnym umożliwi dokonanie regulacji terenowo - prawnej, polegającej na nieodpłatnym przekazaniu działki nr geod. 102/6 na własność Gminie Grodzisk Wielkopolski, na podstawie przepisów art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.). Jak dotychczas przedmiotowa działka stanowiła własność Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa (d. Agencji Nieruchomości Rolnych). Zgodnie natomiast z ww. przepisami nieruchomości wchodzące w skład Zasobu [Własności Rolnej Skarbu Państwa] Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz.

W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszego opracowania zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego studium, uchwalonego uchwałą nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 19 września 2002 r. ze zmianami.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Podstawowym kierunkiem wskazanym w studium przed wejściem w życie niniejszej zmiany dla przedmiotowego obszaru były tereny upraw polowych.

Na omawianym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na działce zlokalizowany jest pomnik pamięci narodowej otoczony różnymi formami zieleni urządzonej wraz z elementami informacyjnymi oraz dojściem od strony przyległej drogi powiatowej.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów działka nr geod. 102/6 stanowi teren rekreacyjno - wypoczynkowy (oznaczony symbolem „Bz”).

Dostępność komunikacyjna działki odbywa się z drogi powiatowej nr 3577P (od strony zachodniej) oraz z drogi gminnej (od strony południowej).

Przedmiotowy teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Obszar zmiany studium, z racji swojego dotychczasowego użytkowania, zagospodarowany jest w sposób spójny elementami zieleni urządzonej oraz pomnikiem pamięci narodowej. Należy dążyć do utrzymania tego stanu, w tym w szczególności odpowiedniego wyeksponowania pomnika, poprzez zakaz zabudowy kubaturowej, która mogłaby zakłócić istniejące założenie.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ze względu dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania brak było uciążliwości związanych z funkcjonowaniem obszaru objętego zmianą studium oraz negatywnego wpływu na środowisko. Położenie działki nr geod. 102/6 w otoczeniu obszarów użytkowanych rolniczo oraz istniejących dróg publicznych powoduje, że teren ten może być narażony na ewentualne zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł rolniczych, jak też na zewnętrzne uciążliwości w postaci nadmiernego hałasu komunikacyjnego. Z uwagi na wskazaną w pkt 1.2. konieczność odpowiedniego wyeksponowania istniejącego pomnika oraz w związku z faktem, że na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się zabudowy obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi - nie ma jednak konieczności dodatkowej ochrony w postaci np. barier dźwiękochłonnych.

Przedmiotowy obszar nie jest użytkowany rolniczo, ani nie występują na nim grunty leśne, a jego funkcjonowanie nie narusza struktury zwartych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Pod względem uwarunkowań związanych z ochroną przyrody - teren zmiany studium położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, nie występują też na nim obiekty chronione tymi przepisami.

Na omawianym obszarze nie występują ciekły wodne i zbiorniki wód powierzchniowych. Jest on zlokalizowany poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Część gminy Grodzisk Wielkopolski, w której położona jest przedmiotowa działka, znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Kanału Grabarskiego.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze zmiany studium nie zlokalizowano obiektów zabytkowych ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z przepisami art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) poprzez „dobra kultury współczesnej” należy rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

W granicach obszaru objętego zmianą studium zlokalizowany jest pomnik pamięci narodowej, którego stan należy określić jako zadowalający. Ewentualne zakwalifikowanie ww. pomnika jako „dobra kultury współczesnej”, pozostaje jednak poza ustaleniami studium, z uwagi na brak w tym trybie formalnych narzędzi pozwalających na jednoznaczną ocenę jego wartości artystycznej lub historycznej.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Ze względu dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego terenu oraz kierunki jego kształtowania wyznaczone w niniejszej zmianie studium, nie wiążące się z funkcjonowaniem, ani realizacją obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi - stwierdzić należy, że zmiana studium pozostaje bez wpływu na warunki i jakość życia mieszkańców, jak również bezpieczeństwo ludności i jej mienia.

2.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Niniejsza zmiana studium sankcjonuje dotychczasowy faktyczny sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, związany z funkcjonowaniem pomnika pamięci narodowej. W związku z powyższym stwierdzić należy, że nowo wyznaczony dla omawianego terenu kierunek rozwoju nie spowoduje negatywnych skutków finansowych dla gminy w postaci konieczności budowy obiektów i sieci infrastrukturalnych, dróg (teren dostępny jest z istniejących już dróg), czy też infrastruktury społecznej. Ponadto nie wystąpią jakiegokolwiek czynniki mogące mieć wpływ na ruchy migracyjne ludności. W skali całej gminy nie zmieni się także ogólny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.7. Stan prawny gruntów.

Działka nr geod. 102/6 w obrębie Chrustowo, w granicach której następuje zmiana studium stanowi własność Skarbu Państwa - we władaniu Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa (d. Agencji Nieruchomości Rolnych). Zmiana studium ma na celu umożliwienie nieodpłatnego przejęcia działki przez Gminę Grodzisk Wielkopolski, na zasadach określonych w przepisach art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.).

2.8. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Obszar objęty zmianą studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Ujazd” oraz w granicach terenu i obszaru górniczego „Ujazd I”.

2.9. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.10. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Ujazd”.

Omawiany obszar zlokalizowany jest poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.11. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w granicach terenu górniczego „Ujazd I”.

Obszar zmiany studium objęty jest ponadto koncesją PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Grodzisk Wielkopolski - Śmigiel” nr 36/97/p z dnia 23 października 1997 r., będącej na etapie wygaszania.

2.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszar zmiany studium dostępny jest bezpośrednio z przyległych dróg publicznych: drogi powiatowej nr 3577P (od strony zachodniej) oraz z drogi gminnej (od strony południowej). Ww. drogi posiadają nawierzchnie utwardzone, a ich bieżące utrzymanie leży w gestii ich zarządców: Starosty Grodziskiego oraz Burmistrza Gminy Grodzisk Wielkopolski.

Od strony drogi powiatowej funkcjonuje dojście do istniejącego pomnika.

W związku z planowanym w studium kierunkiem rozwoju dla przedmiotowego obszaru, związanym z utrzymaniem istniejącego pomnika pamięci narodowej oraz terenu zieleni wokół niego - nie występują potrzeby związane z koniecznością realizacji indywidualnych zjazdów dla pojazdów mechanicznych, jak też szczególne potrzeby w zakresie wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zorganizowanej gospodarki wodno - ściekowej.

Gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Grodzisk Wielkopolski oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Bezpośrednio w odniesieniu do obszaru zmiany studium brak jest wyznaczonych przepisami odrębnymi lub innymi dokumentami zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2.14. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar objęty zmianą studium znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), jak też poza obszarami narażonymi na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. KIERUNKI

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Jak już określono na wstępie opracowania - głównym celem niniejszej zmiany studium jest wprowadzenie do ustaleń studium na działce nr geod. 102/6 w obrębie Chrustowo nowego kierunku zagospodarowania, określonego jako „edukacja publiczna i kultura” (oznaczenie symbolem „UOK”), co formalnie umożliwi nieodpłatne przekazanie gruntu przez dotychczasowego zarządcę - Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa - na własność Gminie Grodzisk Wielkopolski, w myśl przepisów art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.).

Nowo wyznaczony dla przedmiotowego terenu kierunek rozwoju pozostaje bez wpływu na ogólny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w skali całej gminy.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Z uwagi na specyfikę kierunku przyjętego dla przedmiotowego terenu w niniejszej zmianie studium – nie wyznacza się parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, budowli, elementów infrastruktury

turey technicznej związanych z podstawową funkcją terenów.

Nie przewiduje się zabudowy budynkami.

Planowane obiekty budowlane o wysokości większej równej lub większej niż 50 m npt. należy zgłaszać właściwemu rzeczowo organowi sprawującemu nadzór nad działalnością służby ruchu lotniczego w Siłach Zbrojnych RP - przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Niniejsza zmiana studium nie ma związku z funkcjonowaniem środowiska przyrodniczego i nie wpłynie niekorzystnie na stan jego funkcjonowania w dalszej perspektywie. W związku z powyższą okolicznością, w procedurze formalnej sporządzania zmiany studium, na mocy przepisów art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.), uzyskano zgodę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Wlkp. na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Działka nr geod. 102/6 w obrębie Chrustowo położona jest poza zasięgiem występowania obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, nie występują też na nim obiekty chronione tymi przepisami.

W związku z istniejącym zagospodarowaniem przedmiotowego obszaru, które - w myśl ustaleń zmiany studium - przewiduje się do zachowania, należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania w krajobrazie pomnika pamięci narodowej, poprzez zakaz zabudowy kubaturowej.

W zakresie nieuregulowanym niniejszą zmianą studium należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do ochrony środowiska oraz przyrody.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W związku z brakiem na przedmiotowym obszarze obiektów zabytkowych lub zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – nie określa się zasad ich ochrony.

Bez względu na istnienie obiektywnych przesłanek (lub ich brak) do zakwalifikowania zlokalizowanego w granicach obszaru zmiany studium pomnika pamięci narodowej jako „dobra kultury współczesnej” - należy dążyć przynajmniej do utrzymania stanu istniejącego, względnie podejmowania działań pozwalających na uatrakcyjnienie jego otoczenia np. poprzez odpowiednią aranżację zieleni, realizację spójnych elementów małej architektury, czy też realizację elementów informacyjnych.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dostęp do terenu zmiany studium zapewniony jest bezpośrednio z przyległych dróg publicznych: drogi powiatowej nr 3577P oraz z drogi gminnej, stanowiącej działkę nr geod. 105. Od strony drogi powiatowej funkcjonuje piesze dojście do pomnika.

Nie przewiduje się realizacji zjazdów z dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej pojazdów mechanicznych.

W odniesieniu do sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych należy uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych, w tym przepisów wykonawczych, a wszelkie działania w tym zakresie winny zostać uzgodnione z zarządcami dróg.

Nie występują szczególne potrzeby w zakresie wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jednakże należy przewidzieć możliwość doprowadzenia na teren energii elektrycznej z wykorzystaniem istniejących w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastrukturalnych. Dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych urządzeń zasilających lub alternatywnych źródeł energii.

Dopuszcza się budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości ich przeprowadzenia w liniach rozgraniczających przyległe drogi publiczne.

Nie przewiduje się możliwości lokalizacji i rozmieszczenia na przedmiotowym obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W ramach przedmiotowego obszaru dopuszcza się realizację nie kolidujących z istniejącym zagospodarowaniem terenu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co szczegółowo określać będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – odpowiednie decyzje administracyjne.

W związku z nowym kierunkiem rozwoju, wyznaczonym niniejszą zmianą studium, jako cel publiczny (tutaj: o znaczeniu lokalnym), w myśl przepisów art. 6 pkt 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) należy także zakwalifikować funkcjonowanie i utrzymanie na omawianym terenie pomnika pamięci narodowej.

3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Bezpośrednio w odniesieniu do przedmiotowego obszaru brak jest wyznaczonych przepisami odrębnymi zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, nie ustala się ich także niniejszą zmianą studium.

Na etapie sporządzania niniejszej zmiany studium, w tym składania wniosków i uwag oraz poddania projektu zmiany procesowi uzgodnień i opiniowania, nie zgłoszono potrzeby wprowadzenia na omawianym obszarze nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, co nie wyklucza ich potencjalnej realizacji na podstawie przepisów odrębnych.

3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej.

Dla obszaru zmiany studium nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

3.9. 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.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.) do możliwości nieodpłatnego przekazania przedmiotowego terenu na własność gminy wystarczająca jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże niezależnie od ww. okoliczności - w celu umożliwienia

konsekwentnej realizacji polityki zawartej w studium - postuluje się aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenu wskazanego w niniejszym opracowaniu nastąpiło w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego w obecnym systemie prawnym jedyne skuteczny instrument służący do tej realizacji.

Zgodnie z rejestrem gruntów prowadzonym przez Starostę Grodzickiego - pod względem sposobu użytkowania działka nr geod. 102/6, obręb Chrustowo stanowi „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”, oznaczone symbolem „Bz”, stąd w myśl przepisów odrębnych nie jest obszarem wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie z zapisami pkt 3.9 - obszar zmiany studium nie stanowi, ani nie będzie docelowo stanowić gruntu rolnego lub leśnego, w związku z czym nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Ujazd” oraz w granicach terenu i obszaru górniczego „Ujazd I”, jednakże ze względu na wyznaczenie docelowego kierunku, określonego jako „teren edukacji publicznej i kultury” - nie przewiduje się wykorzystania obszaru w celach eksploatacyjnych, w związku z czym brak jest konieczności wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

3.12. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują:

- wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych obszary szczególnego zagrożenia powodzą oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, rozumiane w myśl przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski zostało pierwotnie przyjęte uchwałą nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 19 września 2002 r., podlegając następnie pięciokrotnie częściowym zmianom.

W związku z faktem, że w dotychczas obowiązującym studium dla przedmiotowego obszaru wyznaczono kierunek rolny, który nie odpowiadał faktycznemu użytkowaniu i zagospodarowaniu tego obszaru, a ponadto uniemożliwiał dokonanie regulacji terenowo - prawnej, polegającej na nieodpłatnym przekazaniu działki nr geod. 102/6, obręb Chrustowo na własność Gminie Grodzisk Wielkopolski przez dotychczasowego dysponenta, tj. Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa - uznano za zasadne przystąpienie do prac zmierzających zmianę tego stanu rzeczy.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XLI/270/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 listopada 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski w zakresie dotyczącym działki nr geod. 102/6, obręb Chrustowo.

Kierunkiem wyznaczonym niniejszą zmianą studium dla omawianego obszaru jest „edukacja publiczna i kultura”, co odzwierciedla dotychczasowy sposób użytkowania terenu

oraz umożliwi jego nieodpłatne przekazanie na własność Gminie Grodzisk Wielkopolski, na podstawie przepisów art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.).

Zakres zmian omówiony został na wstępie niniejszego opracowania i uszczegółowiony w kolejnych punktach, w szczególności w rozdziale „Kierunki”.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu w zakresie objętym cytowaną uchwałą wywołującą.

ZMIANA STUDIUM 2021

Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr XVII/147/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 27 lutego 2021 r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych dokumentów planowania strategicznego, określającym politykę przestrzenną gminy. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi jedynie akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Studium jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać jego ustaleń.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grodzisk Wielkopolski zatwierdzone uchwałą nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 19.09.2002r. zmienione uchwałą nr XXVI/202/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 30 października 2008 r. , uchwałą nr XLIV/331/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 28 kwietnia 2010 r. oraz uchwałą nr XLVI/313/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Wlkp. z dnia 28 sierpnia 2014 r., uchwałą nr XXV/160/2016 z dnia 28 września 2016 r., uchwałą nr XLI/271/2017 z dnia 30 listopada 2017 r., uchwałą nr IV/34/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 października 2020;

ZAKRES ZMIANY STUDIUM

Niniejsza zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jednolicie w tekście i na załączniku graficznym – rysunku studium poprzez przypisanie im nowych funkcji.

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jednolicie w tekście poniżej i na załączniku graficznym – rysunku Studium numerami poprzez przypisanie im nowych funkcji.

I. Zmiana Studium uwzględnia uwarunkowania dla poszczególnych terenów objętych zmianą - wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy:

1. Zmiana - L/U/P

Położenie – rejon lotniska w miejscowości Kąkolewo.

Cel – w ramach istniejącej funkcji lotniska, poszerzenie zakresu dodatkowej funkcji – elektrowni fotowoltaicznej.

Przedmiot – zmiana obejmująca fragmentu terenu lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej poprzez powiększenie dopuszczalnego obszaru lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – zachowuje się funkcję lotniska publicznego o charakterze szkoleniowo-sportowym i komunikacyjnym, dopuszcza się wykorzystanie terenu dla potrzeb lotnictwa wojskowego, transportu lotniczego, ratownictwa i służby państwowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- terenu lotniska, przemysłu i usług z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej położone w obrębie miejscowości Kąkolewo,
- tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej lotniska oraz obiektami parku naukowo - technologicznego.

2) Stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem otwartym, częściowo zabudowanym, otoczonym od strony północnej i wschodniej lasami.

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

2a) Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Z uwagi na brak sporządzenia diagnozy nie wprowadza się zmian w powyższym zakresie.

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony, otoczony lasami. Wyrównanie terenu nastąpiło w wyniku prac ziemnych przygotowujących działkę do obecnej funkcji lotniska.

W otoczeniu lotniska teren jest nieco bardziej urozmaicony. Szata roślinna jest uboga i stanowi teren upraw polowych. Na terenie objętym zmianą nie występują cieki wodne i zbiorniki wód powierzchniowych. Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Na terenie objętym zmianą nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą nie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym zmianą znajduje się strefa konserwatorska zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany studium. Wystąpiła potrzeba zmiany obszaru istniejącej funkcji lotniska poprzez powiększenie obszaru przewidzianego dla realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy przekraczającej 100 kW. Uwzględnić należy planistyczne przygotowanie oferty terenów dla inwestorów – dotyczy to zarówno terenów przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dobrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne.

a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Od roku 2009 sukcesywnie rośnie liczba osób pracujących. Od 2013 r zauważalna jest przewaga zatrudnienia wśród mężczyzn niż kobiet co stanowi zmianę sytuacji z lat 2007-2013. Od roku 2012 spada sukcesywnie bezrobocie rejestrowane w gminie co obrazuje odwrót od tendencji z lat 2009-2012 związanej z wyhamowaniem rozwoju gospodarki kraju. Przedmiotowy teren w Kąkolewie, objęty zmianą studium, pozbawiony istniejących ograniczeń rozwojowych w zakresie zwiększenia obszaru przeznaczonego pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii mocy przekraczającej 100 kW - elektrowni fotowoltaicznej będzie miał szansę na długotrwałą aktywizację gminy. Zakres objęty zmianą studium posiadać będzie pozytywny wpływ ekonomiczny i społeczny na gminę. Szansę na trwałą aktywizację należy upatrywać w otaczających tereny lotniska usługach w tym usługach badawczych uczelni wyższych i urządzeniach wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zwiększenie obszaru przewidzianego pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł

energii w tym elektrowni fotowoltaicznej przyczyni się do większej niezależności energetycznej obszaru i tym samym wpływać będzie korzystnie na ograniczenie emisji zanieczyszczeń.

- b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.
Liczba mieszkańców gminy na przestrzeni 13 lat (2004-2017) systematycznie, choć nieznacznie, wzrastała. W 2017 roku liczba mieszkańców gminy Grodzisk wynosiła 19 582 19 928 osób, czyli o ponad tysiąc pięćset osób więcej niż w roku 2004. Jednocześnie też można zaobserwować większe zainteresowanie zamieszkaniem w mieście aniżeli w obszarze wiejskim, ponieważ tendencja wzrostowa dotyczy właśnie terenów miejskich. Na wsiach liczba ludności w latach 2004-2014 w zasadzie utrzymuje się na tym samym poziomie. W obliczu obecnych danych i prognoz zakłada się, że tendencja wzrostowa przyszłych lat będzie systematycznie utrzymywać i nawet nieznacznie wzrastać. Zakres objęty zmianą studium ograniczony do terenów lotniska nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Zakres objęty zmianą studium w zakresie funkcji usługowych i produkcyjnych będzie dalej przyczyniał się do wzrostu liczby stałych miejsc pracy. Możliwości uprawiania sportów lotniczych stwarzają szansę na wzrost zainteresowania zamieszkaniem na terenie podpoznańskiej gminy Grodzisk Wlkp. Zakres potencjalnych migracji uwzględniających również migracje z ośrodka wojewódzkiego będzie z całą pewnością niewielki i ograniczony raczej do rekreacji.
- c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
Zakres objęty zmianą studium nie będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej z wyłączeniem jednakże rozbudowy ewentualnej infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy
- d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
Teren objęty przedmiotową zmianą studium o powierzchni ca –188,5 ha jest obecnie w całości przeznaczony pod funkcje lotniska usług oraz produkcji i w ramach bieżącej zmiany studium nie ulega zmianie. Z powyższych powodów zmiana studium w zakresie terenu L/P/U nie będzie pozostawać w bezpośredniej relacji do przeprowadzonych bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 8) Stanu prawnego gruntów.**
Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.
- 9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**
Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.
- 10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**
Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.
- 11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**
Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.
Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
- 12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**
Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
- 13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**
Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi publicznej poprzez miejscowość Kąkolewo. Teren posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
- 14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.**
Na terenie objętym zmianą nie występują w chwili obecnej tego typu zadania. Zachowanie funkcji lotniska wraz ze zwiększeniem obszaru lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z

odnawialnych źródeł energii o mocy ponad 100 kW na terenie objętym zmianą sprawia że wspomniany teren zwiększy szanse realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Zmiana – P/U 1

Położenie – rejon byłego wysypiska odpadów w miejscowości Czarna Wieś.

Cel – zaktualizowanie funkcji wiodącej na uwzględniającą istniejącą funkcję sortowni odpadów oraz rekultywację terenów wysypiska odpadów w kierunku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Przedmiot – zmiana przeznaczenia z terenów wysypiska odpadów oraz terenów rolniczych predysponowanych pod zalesienie – na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- tereny wysypiska odpadów, tereny sortowni odpadów, tereny składowe,
- tereny rolnicze słabych klas bonitacyjnych - predysponowanych pod zalesienie położone w obrębie miejscowości Czarna Wieś,

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszar jest terenem otwartym, częściowo zabudowanym, otoczonym od strony północnej i wschodniej lasami. Od strony zachodniej sąsiaduje z terenami zabudowy zagrodowej wsi .

Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.

2a) Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Z uwagi na brak sporządzenia diagnozy nie wprowadza się zmian w powyższym zakresie.

3) Stanu środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Teren jest płaski, dobrze napowietrzony otoczony lasami.

4) Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty zmianą nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Z uwagi na fakt nie przeprowadzenia audytu krajobrazowego zachodzi brak rekomendacji i wniosków do uwzględnienia w procedowanej zmianie studium.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenie występują zabudowania związane z funkcją wysypiska odpadów oraz funkcją sortowni odpadów. Na terenie nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając potrzeby związane z rozwojem odnawialnych źródeł energii na terenie gminy Grodzisk Wielkopolski w tym elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy przekraczającej 100 kW, rekultywacji terenu zamkniętego wysypiska śmieci oraz rozwoju terenu wokół istniejącej sortowni odpadów.

- a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy teren w Czarnej Wsi, objęty zmianą studium, pozbawiony istniejących ograniczeń rozwojowych będzie miał szansę na długotrwałą aktywizację gminy. Zmiana studium w powyższym zakresie charakteryzować będzie pozytywny wpływ ekonomiczny i społeczny na gminę związany z rekultywacją i aktywizacją gospodarczą powyższych terenów oraz możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW.

- b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Zakres objęty zmianą studium nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z powyższym nie będzie powodować wzrostu liczby stałych mieszkańców terenu objętego zmianą. Zakres objęty zmianą studium w zakresie funkcji produkcyjnych i aktywizacji gospodarczej będzie przyczyniał się do wzrostu liczby stałych miejsc pracy.

- c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

W związku z tym że teren jest już częściowo uzbrojony zakres objęty zmianą studium nie będzie wymagał ze strony Gminy poniesienia dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

- d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Teren objęty przedmiotową zmianą studium o powierzchni wynosi ca. 21 ha. W ramach zmiany studium związanej z rekultywacją terenów przyległych do likwidowanego wysypiska odpadów planuje się przeznaczanie ca. 14,6 ha terenów obecnie rolniczych oraz 6,4 ha terenów pozostałych związanych z funkcją byłego wysypiska śmieci (NU) i obecnie funkcjonującej sortowni na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej P/U1. W ramach terenu objętego zmianą przewiduje ujednoczenie oznaczenia dla całego terenu i przeznaczenie pod funkcje umożliwiające lokalizację nowej zabudowy o powierzchni użytkowej ca 7 100 m². Z uwagi na pełnione funkcje wysypiska i sortowni odpadów oraz związane z tym uciążliwości teren ten jest położony poza jednostkami osadniczymi. Na podstawie dokonanych analiz biorących pod uwagę opracowany przez Gminę dokument pn. „Ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” uwidoczniono już w zmianie studium z 2017 r. że **chłonność istniejących terenów** w tym położonych poza jednostkami osadniczymi i przeznaczonymi pod aktywizację gospodarczą **nie jest wystarczająca dla pokrycia zapotrzebowania na te tereny.**

W związku z powyższym zmiana przeznaczenia w powyższym zakresie jest w pełni uzasadniona i nie wyczerpuje w pełni zapotrzebowania Gminy na tereny o funkcji aktywizacji gospodarczej.

W poniższej tabeli przedstawiono jak niniejsza zmiana studium wpływa na realizację zapotrzebowania w gminie na tereny aktywizacji gospodarczej

Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem terenów położonych poza jednostkami osadniczymi (wyrażone w m²)

Funkcja terenu	MN	MN/U	MW	RM	U	UC	P	ML
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	131274		5200	35100	65000	36504	463905	25052
Chłonność jednostek osadniczych	256405	85864	4362	26488	156579	15600	123123	0
Chłonność poza jednostkami	196640	57327	0	26687	252745	0	278592	28396
Chłonność planów miejscowych	15220	6541	0	0	0	0	55079	0
Różnica	-486723		838	-18075	-344324	20904	7111	-3344

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą jest własnością prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu obiekty i tereny.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się poprzez układ istniejących dróg gminnych i wewnętrznych przyległych do terenu.

Teren posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i elektroenergetycznej.

14) Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

II. Zmiana Studium określa kierunki zagospodarowania - wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy.

Zmiana Studium określa w szczególności:

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

Dokonano zmiany w przeznaczeniu terenów opisanych w pkt. rzymskie „I” ppkt 1 i ppkt 2.

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

1) Dla terenu przeznaczonego pod budowę lotniska, usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy powyżej 100kW L/P/U przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- liczba kondygnacji – do pięciu kondygnacji nadziemnych (18 m) w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połąci do 45°, lub dachem łukowym;
- ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefami ochronnymi o mocy przekraczającej 100 kW – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
- ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
- dostępność komunikacyjna – z przyległych dróg w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami poszczególnych dróg;
- nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Kąkolewo;

- nakaz zmniejszenia wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów oraz anten usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kąkolewo;
 - w strefie ochronnej ustala się możliwość lokalizacji obiektów i budynków – związanych z produkcją lub usługami, z wyłączeniem mieszkań.
- 3) Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej **P/U 1** przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- minimalna powierzchnia działki – 3000,0 m,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych (10 m) w tym poddasze użytkowe z dachem płaskim lub stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - ustala się granice terenów pod budowę o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi– oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
 - ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – oznaczoną na załączniku graficznym nr 2;
 - dostępność komunikacyjna – z przyległych dróg w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami poszczególnych dróg;
 - w strefie ochronnej ustala się możliwość lokalizacji obiektów i budynków – związanych z produkcją lub usługami komunalnymi, z wyłączeniem mieszkań.

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

- 1) Uwzględnić należy utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni.
- 2) Lokalizacja terenów wymagających ochrony akustycznej wymaga zastosowania stosownych czynności w celu realizacji zabezpieczeń przed nadmiernym hałasem.
- 3) Prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować emisji niezgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi środowiska zewnętrznego oraz wewnątrz obiektów podlegających ochronie.
- 4) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Na terenach przemysłowych – zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy stosować skuteczne środki ograniczające emisję hałasu poprzez stosowanie materiałów wygłuszających, osłon akustycznych itp. - aby na granicy z sąsiadującymi terenami pod zabudowę mieszkaniową, osiągnąć wartości co najmniej na poziomie dopuszczalnym jak pod zabudowę mieszkaniową.
- 6) Na całym obszarze objętym zmianą Studium wprowadza się warunki korzystania ze środowiska naturalnego dotyczące zakazu odprowadzania nieczyszczonych opadowych i roztopowych do wód i ziemi oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi poprzez uszczelnienie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, parkingów, a także innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie tymi substancjami.
- 7) Ewentualne źródła zanieczyszczeń antropogenicznych, pochodzących z przedmiotowych obszarów nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych, które są źródłem wody pitnej oraz dla wód powierzchniowych. Tereny te znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, zbiornika czwartorzędowego zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony.
- 8) Zarówno w przypadku organizacji gospodarki ściekowej w oparciu o istniejące oczyszczalnie ścieków, jak i w przypadku odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, niezbędne jest zapewnienie możliwości przyjęcia przez określoną oczyszczalnię prognozowanej ilości ścieków z uwzględnieniem możliwości ich podczyszczania.

9) Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w Gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W miarę możliwości przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania obszarów objętych zmianą studium, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

10) Należy uwzględnić również zagospodarowanie wód opadowych.

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

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W zakresie systemów komunikacji

Należy dążyć do realizacji układu drogowego wewnętrznego obsługującego nowe tereny inwestycyjne jako powiązanego z istniejącym układem drogowym. Projektowany układ drogowy powinien umożliwiać realizację bezpośredniego połączenia drogowego łączącego miejscowości Kąkolewo i Czarna Wieś.

W planach miejscowych uwzględnić należy optymalizowanie sieci ulic (realizacja nowych ulic, segregacja ruchu, przebudowa skrzyżowań itp.).

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych – w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska.

Należy zapewnić dojazd o każdej porze roku pojazdom jednostkom ochrony przeciwpożarowej (drogi pożarowe).

2) W zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Należy dążyć do objęcia wszystkich możliwych obszarów systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków bytowych do oczyszczalni eliminując maksymalnie indywidualne sposoby utylizacji ścieków bytowych. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych szamb jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się wprowadzenie docelowego, indywidualnego systemu oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

Na obszarze objętym zmianą studium wprowadza się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na położenie w obrębie strefy ochronnych zbiornika wód podziemnych.

Należy stosować kompleksowe rozwiązania odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lokalizacja nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska musi się odbywać z dostosowaniem ich do struktur technologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru obiektów.

Należy uwzględnić zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu.

Proponowane rozwiązania przestrzenne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające ze zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych, ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących

szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne.

3) W zakresie systemu infrastruktury energetycznej.

Zapisy Studium uzupełnia się o wytyczne dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej oraz o strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, oraz zakaz realizacji mieszkań.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci)

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Kanał infrastruktury elektroenergetycznej łączy tereny odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznej (lotnisko Kąkolewo) ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV Kąkolewo znajdującą się w zachodniej części miejscowości Grodzisk Wielkopolski.

4) W zakresie gazowych sieci przesyłowych.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

5) W zakresie sieci gazowych przyłączeniowych.

Budowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwa w przypadku gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Wszelkie prace związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.

6) W zakresie gospodarki odpadami.

Zapisy Studium uzupełnia się o zalecenie gromadzenia i usuwania odpadów w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

6. Zasady wyznaczania obszarów rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Zapisy Studium uzupełnia się o wskazanie dotyczące lokalizacji odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni fotowoltaicznych, strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się utrzymanie usług w tym usług naukowo - badawczych powiązanych z funkcją lotniska oraz utrzymanie istniejącej funkcji związanej z sortownią odpadów.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się utrzymanie funkcji lotniska oraz istniejącej funkcji sortowni odpadów.

9. 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 wprowadza się zmian.

10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów w rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla terenu objętego zmianą studium w celu realizacji inwestycji gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Niniejsza zmiana studium zakłada przekształcenie części terenów rolniczych w tym tych o słabych klasach bonitacyjnych (predysponowanych pod zalesienie) wokół terenów wysypiska odpadów na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

14. 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.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające remediacji.

W pozostałym zakresie nie wprowadza się zmian.

16. Obszary Zdegradowane

Na obszarze objętym obszarem częściowo zdegradowanym jest opuszczony teren byłego lotniska. Przywrócenie funkcji lotniska dla tego terenu wraz z uzupełniająca funkcją usługową i produkcyjną przyczynią się do rewitalizacji tego obszaru.

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe tereny nie występują. Nie wprowadza się zmian.

18. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na obszarze objętym zmianą studium powyższe obszary nie występują. Nie wprowadza się zmian.

SYNTEZA

oraz

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
GRODZISK WLKP. 2021**

1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy

Wyznaczenie obszarów do specjalnego opracowania, dla których należy sporządzić plany miejscowe.

2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu przeznaczanego pod zabudowę lotniska, usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej mocy powyżej 100kW L/P/U przyjęto powierzchnia zabudowy nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej
- 2) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej P/U 1 powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

Nie wprowadza się zmian w dotychczasowej polityce związanej z ochroną środowiska przyrody i krajobrazu.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie wprowadza się zmian.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Nie wprowadza się zmian.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Niniejsza zmiana zakłada przekształcenie części terenów rolniczych w tym tych o słabych klasach bonitacyjnych (predysponowanych pod zalesienie) wokół terenów wysypiska odpadów na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej.

7. Pozostałe ustalenia ogólne.

Nie wprowadza się zmian.

Uzasadnienie

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i
gminy Grodzisk Wlkp.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Wlkp. sporządzono w związku z realizacją uchwały XVII/147/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Powyższa zmiana studium została opracowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana została obszarowo ograniczona do dwóch terenów: położonego w miejscowości Kąkolewo obszaru lotniska wraz z zapleczem naukowo badawczym oraz położonego w miejscowości Czarna Wieś terenu wysypiska odpadów i sortowni śmieci wraz z przyległym terenem rolniczym słabych klas bonitacyjnych. Celem zmiany jest umożliwienie na tych obszarach lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz rekultywacji i przeznaczenia terenów wokół nieczynnego wysypiska śmieci na funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w obrębie przedmiotowych terenów wyznaczono obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o

mocy przekraczającej 100 kW, a także strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ww. inwestycje zwiększające również udział odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym gminy, o znaczeniu ponadlokalnym powinny wpłynąć znacząco na rozwój społeczno – gospodarczy tego obszaru gminy Grodzisk Wielkopolski.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wlkp. pozwoli dla wyżej wymienionych obszarów sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację priorytetów Gminy w zakresie zrównoważonego zagospodarowania.

SPIS TREŚCI

I WSTĘP

1.	Podstawa opracowania	3
2.	Zespół autorski	4
3.	Materiały składające się na całość opracowania	5
4.	Materiały wejściowe	7
5.	Zakres czynności formalno – prawnych	8
6.	Zadania studium	10

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

1.	Położenie i powierzchnia	11
2.	System powiązań zewnętrznych	11
3.	Ludność	12
4.	Wiodące funkcje	13

III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1.	Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy	13
2.	System osadniczy	14
3.	Zasoby i walory środowiska przyrodniczego	15
3.1.	Charakterystyka elementów przyrody nieożywionej	15
3.2.	Elementy przyrody ożywionej	19
3.3.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych	22
3.4.	Zagrożenia i degradacja środowiska	23
4.	Środowisko kulturowe	26
4.1.	Informacje ogólne	26
4.2.	Rys historyczny	26
4.3.	Rozwój przestrzenny miasta	28
4.4.	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	28
5.	Sytuacja społeczna gminy	35
5.1.	Demografia	35
5.2.	Zatrudnienie	39
5.3.	Infrastruktura społeczna	40
6.	Działalność produkcyjna i budownictwo	43
7.	Rolnictwo i leśnictwo	44
8.	Infrastruktura techniczna	46
8.1.	Komunikacja	46
8.2.	Zaopatrzenie w wodę	47
8.3.	Odprowadzenie ścieków	49
8.4.	Elektroenergetyka	50
8.5.	Gazownictwo	50

IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

1.	Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów.....	53
2.	Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów	54
3.	Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska przyrodniczego	54
4.	Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych	55

5.	Spoleczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy	56
6.	Uwarunkowania gminy w zakresie komunikacji	58
7.	Infrastruktura techniczna a rozwój gminy	64
7.1.	Zaopatrzenie w wodę	64
7.2.	Odprowadzenie ścieków	65
7.3.	Elektroenergetyka	66
7.4.	Gazownictwo	68

V. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1.	Cele rozwoju gminy	71
2.	Podział przestrzeni gminy	71
3.	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego	72
3.1.	Kształtowanie systemu ekologicznego gminy	73
3.2.	Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki kształtowania krajobrazu	74
4.	Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych.....	76
5.	Zasady ochrony dóbr kultury	78
6.	Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej.....	80
6.1.	Wiodące funkcje gminy	80
6.2.	Demografia	81
6.3.	Zabezpieczenie miejsc pracy	82
6.4.	Potrzeby w zakresie usług	82
6.5.	Potrzeby mieszkaniowe	83
6.6.	Tereny działalności gospodarczej	84
7.	Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej	84
7.1.	Komunikacja	84
7.2.	Zaopatrzenie w wodę	85
7.3.	Odprowadzenie ścieków	85
7.4.	Elektroenergetyka	86
7.5.	Gazownictwo	87

VI. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

88

VII *Zmiana studium 2008 r.*..... 92-99

VIII **zmiana Studium 2009 r.** 100-104

IX zmiana Studium 2013 r.**105-142**

X zmiana Studium 2016 r.**143-155**

XI zmiana Studium 2016/2017.....**156-166**

XII zmiana Studium 2019 r......**167-174**

XIII zmiana Studium 2021 r......**175-186**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXII/266/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium

Ze względu na **brak uwag** do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski, wyłożonego do publicznego wglądu – nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXII/266/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 24 czerwca 2021 r.
Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXII/266/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 19 września 2002r.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Wlkp. sporządzono w związku z realizacją uchwały XVII/147/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski.

Powyższa zmiana studium została opracowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana została obszarowo ograniczona do dwóch terenów: położonego w miejscowości Kąkolewo obszaru lotniska wraz z zapleczem naukowo badawczym oraz położonego w miejscowości Czarna Wieś terenu wysypiska odpadów i sortowni śmieci wraz z przyległym terenem rolniczym słabych klas bonitacyjnych. Celem zmiany jest umożliwienie na tych obszarach lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz rekultywacji i przeznaczenia terenów wokół nieczynnego wysypiska śmieci na funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem funkcji usług komunalnych.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w obrębie przedmiotowych terenów wyznaczono obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ww. inwestycje zwiększające również udział odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym gminy, o znaczeniu ponadlokalnym powinny wpłynąć znacząco na rozwój społeczno – gospodarczy tego obszaru gminy Grodzisk Wielkopolski.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wlkp. pozwoli dla wyżej wymienionych obszarów sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację priorytetów Gminy w zakresie zrównoważonego zagospodarowania.