



Załącznik Nr 2  
do UCHWAŁY NR XXIX/257/2009  
RADY MIEJSKIEJ w OPALENICY  
z dnia 27 listopada 2009r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA  
I GMINY OPALENICA  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY  
ORAZ  
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA  
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ  
USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

*Opalenica 2009*



**PRACOWNIA URBANISTYCZNA „PLAN 21”, Poznań**

Niniejsze opracowanie - *Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica*, sporządził zespół projektowy w składzie:

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

mgr Andrzej Rybczyński

mgr inż. arch. Karolina Skalska

mgr Przemysław Walendzik

mgr inż. Dorota Hanaka - Morawska

---

Zespół autorski *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica* - 1999:

mgr inż. arch. Krzysztof Wiza

mgr Anna Zielińska

mgr Lidia Modrzyńska

mgr Janina Łyszczak

mgr Julian Kobusiński

mgr inż. Zenon Sprada

mgr inż. Halina Juszczyk – Kościelska

## SPIS TREŚCI

### III. KIERUNKI ROZWOJU

1. Wizja rozwoju miasta i gminy .....	5
1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju .....	5
1.2. Mocne, słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju .....	5
1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości .....	7
2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego .....	8
2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu .....	8
2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska) .....	10
2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania .....	11
2.4. Główne problemy do rozwiązania .....	15
2.5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną .....	24
3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego .....	26
3.1. Zasady i kierunki ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków .....	28
3.1.1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych .....	29
3.1.2. Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu .....	30
3.1.3. Zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych .....	30
3.2. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania .....	31
4. Prognoza demograficzna dla gminy Opalenica do 2030 roku .....	32
5. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług .....	33
5.1. Mieszkalnictwo .....	33
5.2. Usługi .....	36
6. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji .....	37
6.1. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa .....	39
6.2. Eksploatacja powierzchniowa złóż kopalin .....	40
7. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku .....	41
8. Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych i cmentarzy .....	42
9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	43
9.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych .....	43
9.2. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych .....	46
9.3. Kierunki rozwoju terenów kolejowych .....	47
9.4. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej .....	50
10. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	50
10.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę .....	50
10.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków .....	50
10.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną .....	52
10.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej .....	56

10.5. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów .....	58
10.6. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej .....	59
10.7. Kierunki rozwoju ciepłownictwa .....	60

#### **IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Opalenica .....	61
2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej .....	62
3. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania .....	65
4. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji .....	66
5. Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium .....	68
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	68
6.1. Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego .....	68
6.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych .....	69
7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów miasta i gminy .....	70
7.1. Opracowania planistyczne obowiązujące .....	70
7.2. Obszary, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe i dla których gmina zamierza sporządzić plany .....	73
8. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne .....	73
8.1. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie .....	75
8.2. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego .....	87
8.3. Etapowanie realizacji zabudowy terenów .....	92
8.4. Tereny zamknięte .....	93
8.5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	94
8.6. Lokalizacja siłowni wiatrowych .....	95
Spis tabel .....	97

## **Część III.**

# **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY OPALENICA**

## **1. Wizja rozwoju miasta i gminy**

### **1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju**

Głównym i nadrzędnym celem rozwoju gminy Opalenica jest poprawa jakości życia mieszkańców oraz funkcjonowania struktury obszaru, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ochronie zasobów środowiska naturalnego. Cel ten zgodny jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tj. Dz.U. z 2008 nr 25 poz. 150 ze zm.) *Prawo ochrony środowiska*. Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

### **1.2. Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju**

W celu podsumowania analizy stanu istniejącego obszaru gminy Opalenica wykorzystano technikę analityczną – analizę SWOT. Stanowi ona dobry punkt wyjścia do formułowania kierunków i przyszłej polityki rozwojowej gminy. Polega ona na usystematyzowaniu i poszeregowaniu informacji w cztery kategorie: mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju. Dwie pierwsze kategorie postrzegane mogą być zarówno jako czynniki wewnętrzne oraz te, które określają stan obecny. Dwie kolejne kategorie to wykładnie określające czynniki zewnętrzne oraz przyszłe determinanty rozwoju jednostki.

Tabele nr 1 i 2 prezentują zestawienie mocnych i słabych stron gminy Opalenica oraz szans i zagrożeń jej rozwoju.

Tabela 1. Mocne i słabe strony rozwoju gminy Opalenica

<b>Mocne strony</b>	<b>Słabe strony</b>
<b>Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– powolny, stały wzrost liczby mieszkańców gminy i miasta w ostatnich latach,</li> <li>– korzystny układ osadniczy,</li> <li>– dodatni przyrost naturalny,</li> <li>– dodatnie saldo migracji obszarów wiejskich,</li> <li>– niski poziom bezrobocia,</li> <li>– wyższa od powiatowego i wojewódzkiego przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> i w m<sup>2</sup>/1 osobę,</li> <li>– odsetek mieszkań gminy wyposażonych w wodociąg, ustęp spółkiwany i łazienkę jest wyższy od wskaźników powiatowych i wojewódzkich,</li> <li>– dobrze wyposażony Ośrodek Sportu i Rekreacji w Opalenicy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ujemne saldo migracji w mieście Opalenica,</li> <li>– malejąca liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost mieszkańców w wieku produkcyjnym (proces starzenia się społeczeństwa),</li> <li>– niski odsetek osób z wykształceniem średnim i wyższym,</li> <li>– w strukturze zasobów mieszkaniowych gminy dominuje budownictwo stare i bardzo stare, mały przyrost nowych zasobów mieszkaniowych,</li> <li>– małe zasoby mieszkaniowe komunalne i socjalne,</li> </ul>
<b>Sfera gospodarcza i infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– większość mieszkańców gminy (ok. 95,0%) posiada dostęp do sieci wodociągowej,</li> <li>– bogate złoża surowców naturalnych – ropy naftowej (1 złożo udokumentowane), gazu ziemnego (8 udokumentowanych złóż)</li> <li>– korzystne położenie gminy względem głównych szlaków drogowych regionu, dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych,</li> <li>– czynna stacja kolejowa na trasie międzynarodowej linii kolejowej E20 relacji Berlin-Warszawa, bardzo dobre połączenia kolejowe z dużymi miastami,</li> <li>– liczne połączenia komunikacyjne z głównymi miastami regionu – niewielka odległość od dużych ośrodków miejskich (m.in. Poznania),</li> <li>– korzystne warunki geologiczne dla zabudowy,</li> <li>– stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy,</li> <li>– wysoki wskaźnik mechanizacji rolnictwa,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– brak dróg krajowych przebiegających przez teren gminy,</li> <li>– niewielki odsetek mieszkańców gminy (28,0%) korzysta z sieci kanalizacyjnej,</li> <li>– obciążenie centrum miasta Opalenica transportem tranzytowym w kierunku północnym (brak obwodnicy),</li> <li>– duży odsetek gospodarstw rolnych o powierzchni do 2 ha,</li> </ul>
<b>Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– bogactwo gatunków roślin i zwierząt,</li> <li>– bardzo korzystne warunki glebowe,</li> <li>– liczne zabytki architektury, zróżnicowane w regionalnej skali elementy środowiska kulturowego i przyrodniczego (m.in. liczne parki podworskie)</li> <li>– Obserwatorium Nietoperzy „Batmanówka” w Kopankach,</li> <li>– korzystne warunki klimatyczne,</li> <li>– dobrze rozwinięta baza noclegowa,</li> <li>– rosnąca liczba turystów przyjeżdżających na teren gminy Opalenica,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mało urozmaicony krajobraz gminy,</li> <li>– przeciętny poziom lesistości gminy,</li> <li>– zanieczyszczenie wód powierzchniowych,</li> <li>– zły stan techniczny wielu obiektów zabytkowych,</li> <li>– słabo rozwinięta baza turystyczna (gastronomiczna, noclegowa),</li> <li>– brak jezior,</li> <li>– mała ilość zagospodarowanych miejsc wypoczynkowych i rekreacyjnych (m.in. pól biwakowych),</li> <li>– mała ilość znakowanych szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz ścieżek</li> </ul>

	edukacyjnych, – brak punktu informacji turystycznej,
--	---------------------------------------------------------

Źródło: opracowanie własne

Tabela 2. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Opalenica

<b>Szanse</b>	<b>Zagrożenia</b>
<b>Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy,</li> <li>– wzrost liczby mieszkańców gminy z wykształceniem średnim i wyższym,</li> <li>– wyznaczanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dalszy proces starzenia się społeczeństwa,</li> <li>– dalszy proces odpływu młodych osób z terenów wiejskich gminy,</li> <li>– pogarszanie się warunków życia ludności, w związku ze starzeniem się zasobów budownictwa mieszkalnego komunalnego,</li> </ul>
<b>Sfera gospodarcza i infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– modernizacja linii kolejowej E20 celem przystosowania do prędkości 200 km/h,</li> <li>– budowa południowej części obwodnicy miejskiej – nowe tereny pod zabudowę,</li> <li>– eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego,</li> <li>– rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej na obszarach wiejskich gminy,</li> <li>– wyznaczanie nowych obszarów pod działalność gospodarczą,</li> <li>– włączenie obszaru gminy Opalenica w granice Metropolii Poznań,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– powstanie wielkopowierzchniowych sklepów sieciowych, konkurujących z lokalnymi przedsiębiorcami,</li> </ul>
<b>Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– wzrost atrakcyjności turystycznej gminy poprzez rozbudowę sieci szlaków i ścieżek turystycznych,</li> <li>– zagospodarowanie i rozwój funkcji turystycznych - agroturystycznych, zwłaszcza w okolicach miejscowości Kopanki, Terespotockie,</li> <li>– wyznaczanie nowych form ochrony obszarów i obiektów najcenniejszych przyrodniczo,</li> <li>– rozbudowa obszarów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej („drugi dom na wsi”) dla mieszkańców okolicznych dużych miast (Poznań),</li> <li>– rozwój świadomości regionalnej,</li> <li>– stworzenie symbolu gminy, promocja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– postępująca degradacja obiektów zabytkowych,</li> <li>– konflikt między dążeniem do rozwoju techniczno-ekonomicznego, a wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,</li> <li>– małe możliwości finansowe gminy na ochronę dziedzictwa kulturowego gminy,</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne

### 1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości

Przyszły rozwój gminy ściśle związany jest z aktualnymi funkcjami zarówno całej gminy jak i poszczególnych miejscowości. Funkcje te będą kontynuowane bądź

modyfikowane. Główną funkcją gminy Opalenica jest produkcja rolnicza oraz jej obsługa. Poszczególne miejscowości pełnią różne, wzajemnie uzupełniające się funkcje.

Tabela 3. Funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Opalenica

<b>Miejscowość</b>	<b>Funkcja główna</b>	<b>Funkcja uzupełniająca</b>
Miasto Opalenica	mieszkalnictwo, usługi publiczne ponadlokalne – administracja, oświata, kultura, zdrowie, opieka społeczna, usługi komercyjne, w tym handel i usługi rzemieślnicze	produkcyjna, obsługa produkcji rolniczej, szkolnictwo ponadgimnazjalne, obsługa ruchu turystycznego, obsługa ruchu pasażerskiego
Dakowy Mokre	mieszkalnictwo,	obsługa produkcji rolniczej, usługi, oświata
Jastrzębniki	mieszkalnictwo,	usługi, oświata
Kopanki	mieszkalnictwo,	usługi, oświata
Kozłowo	mieszkalnictwo,	usługi
Łagwy	mieszkalnictwo,	usługi, handel, kultura
Łęczyce	mieszkalnictwo,	produkcyjna, handel, kultura
Niegolewo	mieszkalnictwo,	usługi
Porażyn	mieszkalnictwo,	obsługa produkcji rolniczej, usługi, oświata
Porażyn Dworzec	mieszkalnictwo,	usługi, produkcja, turystyka
Rudniki	mieszkalnictwo,	obsługa produkcji rolniczej, produkcyjna, usługi, oświata, kultura
Sielinko	mieszkalnictwo,	usługi, handel, sport, kultura, turystyka
Terespotockie	mieszkalnictwo,	usługi
Troszczyn	mieszkalnictwo,	-
Urbanowo	mieszkalnictwo,	usługi, oświata
Uścięcice	mieszkalnictwo,	usługi, kultura
Wojnowice	mieszkalnictwo,	usługi, oświata, kultura, obsługa ruchu pasażerskiego

Źródło: opracowanie własne

## 2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

### 2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu

Upadek części uciążliwych i szkodliwych zakładów przemysłowych na obszarze Wielkopolski, liczne działania modernizacyjne oraz organizacyjne (obejmujące m.in. zmiany w technologii produkcji i restrukturyzację urządzeń energetycznych), poprawa stanu dróg oraz coraz większa efektywność działań proekologicznych wpłynęły korzystnie na stan higieny atmosfery Opalenicy.

Obniżeniu poziomu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego dość rzadko towarzyszy jednak poprawa stanu czystości wód. Dopiero zaczęto porządkować gospodarkę wodno-ściekową gminy. Nadto, brakuje długofalowych i konsekwentnych działań prowadzących do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych oraz usprawnienia funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta i gminy.

Stąd m.in. lokalne przekształcenia rzeźby terenu, uszczuplanie powierzchni zadrzewionych, dosyć częste przekształcanie łąk i pastwisk na grunty orne a jednocześnie wzrost powierzchni nieużytków (ubogich zbiorowisk synantropijnych i ruderalnych, o małych wymaganiach siedliskowych), świadczących o postępującej degradacji środowiska.

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

- zakres antropogenicznych przekształceń w abiotycznych elementach środowiska,
- zakres zmian wpływających na różnorodność występujących zbiorowisk roślinnych i stopień przekształcenia szaty roślinnej,
- działania powodujące zanieczyszczenie środowiska (źródła zanieczyszczeń).

Utrzymanie dotychczasowego użytkowania oraz zagospodarowania terenu a przy tym brak kompleksowej (i konsekwentnej) realizacji programu ochrony środowiska oznaczać może m.in.:

- dalsze zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni) a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- stałe pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- wzrastający deficyt tlenu i wilgoci,
- dalsze obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych a w konsekwencji deficyt wody,
- postępującą degradację wód powierzchniowych i gruntowych, w tym zanieczyszczenie głównego (czwartorzędowego) poziomu użytkowego i konieczność poszukiwania nowych obszarów wodonośnych,

- akumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych,
- ogólne obniżenie standardu życia mieszkańców gminy.

## **2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)**

Wśród atutów środowiska, szczególnie korzystnych dla rozwoju gminy, zwracają uwagę: w części zachodniej – wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe i rekreacyjne terenu a w środkowej i wschodniej walory produkcyjne gleb. Nadto, gmina jest zasobna w kopaliny podstawowe takie, jak gaz ziemny i ropa naftowa. Zasoby wód podziemnych w rejonie Opalenicy należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 144), tzw. Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (WDK). Poziom ten jest eksploatowany przez wszystkie ważniejsze ujęcia w gminie.

Rozległe kompleksy leśne odznaczają się z reguły dużą lub średnią przydatnością rekreacyjną (duża wartość zdrowotna, ponadprzeciętne walory estetyczne, średnia odporność siedlisk na użytkowanie rekreacyjne i małe zagrożenie erozyjne oraz pożarowe). W części wschodniej lasom towarzyszą często urozmaicone powierzchnie łąkowe.

Powierzchnie czynne biologicznie zajmują 1/3 obszaru gminy. Szkielet systemu obszarów chronionych tworzą: duże kompleksy leśne porastające ostańcowy wał morenowy w zachodniej części gminy, zespoły leśne międzyrzeczca Mogilnicy Zachodniej i Mogilnicy Wschodniej oraz dosyć słabe (w górnej części dorzecza nazbyt wąskie), korytarze ekologiczne Mogilnicy.

Nie bez znaczenia jest przy tym dobra dostępność komunikacyjna poszczególnych fragmentów gminy oraz skoncentrowanie produkcji przemysłowej w mieście i okolicach.

Słabości środowiska jest znacznie więcej. Mankamentem jest budowa geologiczna, wyróżniająca się m.in. ubogą bazą surowców pospolitych. Nadto, spoiste podłoże powierzchni wysoczyznowych sprzyja szybkiemu odpływowi wód opadowych a nie ich retencji. W efekcie, podczas wiosennych roztopów i długotrwałych, intensywnych

opadów deszczu dochodzi do podtapiania części gruntów. Jednocześnie latem występuje niedobór wody w glebie (uregulowanie, wyprostowanie i pogłębienie wielu rzek i cieków ułatwia szybki odpływ wody).

Niewielki udział łąk i zadrzewień pełniących rolę barier biogeochemicznych ułatwia spływ resztek nawozów i środków ochrony roślin do wód powierzchniowych. Wody rzek, wszystkich cieków głównych składających się na Mogilnicę, są mocno zanieczyszczone, wciąż bowiem nieuregulowana jest gospodarka wodno-ściekowa – prawie wszystkie miejscowości zostały zwodociągowane, tymczasem siecią kanalizacyjną objęte jest jedynie miasto. W najbliższej przyszłości skanalizowane zostanie Sielinko oraz Wojnowice. Przydomowe oczyszczalnie ścieków znajdują się przede wszystkim we wsiach: Troszczyń, Łęczyce, Kopanki, Terespotockie, Sielinko Osada.

Środowisko gminy nie obfituje w zespoły i obiekty cenne przyrodniczo: 1 rezerwat, kilka parków podworskich, kilkanaście pomnikowych drzew. Nie ma też dużej liczby efektownych zabytków architektonicznych i innych obiektów kulturowych (np. okazałe grodziska). Niewiele jest miejscowych źródeł zanieczyszczenia powietrza, chociaż niekiedy niepokoić musi usytuowanie obiektów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Największy wpływ na stan higieny atmosfery ma tzw. emisja niska (z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych) oraz ruchliwe trasy komunikacyjne, zwłaszcza prowadząca przez centrum miasta droga wojewódzka nr 307 (zanieczyszczenie spalinami, hałas itp.) oraz magistrala kolejowa. Okresowo odczuwalne mogą być tzw. emisje transgraniczne, niosące zanieczyszczenia z nad odległych okręgów przemysłowych. Naturalna bariera w postaci zalesionego Wału Lwówecko-Rakoniewickiego częściowo łagodzi szkodliwe oddziaływanie przemieszczających się zanieczyszczeń, dzięki czemu lasy gminy nie noszą śladów większych uszkodzeń przemysłowych (ale prawie wszystkie należą do strefy I, słabych uszkodzeń).

### **2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania**

Teren gminy Opalenica, położony w zlewni Mogilnicy, nie stanowi zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego. I mimo, że w całości mieści się w zasięgu mezoregionu Pojezierze Poznańskie, dzieli się na dość urozmaiconą część

zachodnią (ostańcowy wał morenowy) i płaską środkowo-wschodnią. Powierzchnia gminy jest zatem niejednorodna, w części zachodniej zdominowana przez duże kompleksy leśne, w środkowej i wschodniej użytkowana rolniczo.

Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania gminy przedstawia się następująco:

- miejscowe rolnictwo, ukierunkowane jest głównie na produkcję roślinną i chów trzody chlewnej (lokalnie bydła lub drobiu). Do intensyfikacji produkcji rolnej predestynowane są płaskie powierzchnie wysoczyznowe wschodniej części gminy, obejmujące głównie grunty wsi: Rudniki, Niegolewo, Łagwy, Wojnowice i Kozłowo (subrejon **A1**) oraz Uścięcice i Dakowy Mokre (**A2**);
- dobre gleby środkowej części gminy (rejon **B**) z racji położenia w sąsiedztwie miasta i zalesionego ostańca morenowego, wyróżniającego się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi wskazane są raczej do umiarkowanego rozwoju (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska, z preferencjami dla sposobów użytkowania nie wymagających intensywnego nawożenia, np. rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności);
- istniejące ośrodki produkcji rolnej to w większości gospodarstwa powstałe na bazie dawnych PGR, RSP i SKR, adaptujące pozostawione zabudowania, często zrujnowane lub zdewastowane;
- w wielu gospodarstwach rolnych prowadzona jest hodowla trzody chlewnej, bydła lub drobiu;
- przeważają obiekty hodowlane o obsadzie do 100 DJP, większe jak np. ferma w Sielinku, położone są w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej i dlatego są mniej uciążliwe dla otoczenia ze względu na emitowane odory, zanieczyszczenia mikrobiologiczne itp.;
- nieduże powierzchnie terenu, w większości położone na obrzeżach lasów są mało przydatne dla produkcji rolnej - użytkowane ekstensywnie stanowią łagodne przejście od terenów leśnych ostańcowego wału morenowego do rolniczych na wysoczyźnie oraz ekosystemów leśno-łąkowych wypełniających szereg płytkich obniżeń dolinnych;
- zwiększenie lesistości terenu zalecane jest (i realizowane) zwłaszcza na glebach napiaskowych, w pierwszym rzędzie kl. VI, kompleksu żytniego bardzo słabego (7), występujących w rejonie wsi: Kopanki i Terespotockie;

- zmiany ustrojowe w kraju i wejście Polski do Unii Europejskiej spowodowało pewne ożywienie gospodarcze, dzięki czemu nadal funkcjonują dawne obiekty przemysłowe Opalenicy i przybywają nowe – w północnej części za cukrownią oraz w części zachodniej (przy drodze do Porażyna) wykształciły się bądź zaczynają się kształtować strefy terenów różnicowanej działalności gospodarczej;
- wiodącym zakładem produkcyjnym jest wciąż cukrownia (Nordzucker Polska SA);
- w kilku rejonach prowadzona jest eksploatacja, na skalę przemysłową, ropy naftowej (Uścięcice) i gazu ziemnego (Uścięcice, Urbanowo, Szewce-Wojnowice, Bukowiec i Michorzewo (tuż za granicą gminy));
- pozostałe zakłady produkcyjne są na ogół nieduże a wyjątkami są: Fabryka Maszyn Rolniczych *POL-MOT*, Spółdzielnia usługowo-Produkcyjna *ROLTECH*, wytwórnia kostki brukowej *ROUWDACH* w Łęczycach, Wielkopolskie Tartaki *WITAR* w Porażynie oraz Kopalnia Ropy Naftowej i Gazu Ziemnego *BUK* w Uścięcicach;
- zastrzeżenia budzi dosyć częste usytuowanie niedużych obiektów przemysłowych i magazynowych niemal w centrum miasta (Spółdzielnia Inwalidów *CHEMOS*, firma cukiernicza *HILDEBRAND*);
- duże skupisko terenów i obiektów przemysłowo-magazynowych, w północnozachodniej części miasta z pewnością obniża standard życia mieszkańców terenów usytuowanych w ich otoczeniu;
- niezwykle pożądana jest projektowana obwodnica drogowa (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307), wyprowadzająca większość ruchu tranzytowego z miasta – poprawi to standard życia jego mieszkańców;
- obwodnica umożliwi dosyć swobodny rozwój miasta, zwłaszcza w kierunku południowym – dla zabudowy mieszkaniowej i zachodnim – terenów działalności gospodarczej;
- znacznie mniejsze możliwości rozwojowe mają pozostałe miejscowości gminy a niektórym, otoczonym glebami wysokich klas bonitacyjnych (np. Łagwy, Rudniki) pozostaje głównie dopełnienie zabudową terenów istniejącego zainwestowania oraz wymiana zdekapitalizowanych budynków;

- w ostatnich latach wyraźnie wzrosło zapotrzebowanie na tereny budowlane i letniskowe – duże walory przyrodniczo-krajobrazowe zachodniej części gminy przyciągają ludzi szukających ciszy i bliskiego kontaktu z naturą (zwłaszcza rejon Kopanek, Terespotockie);
- dla ludzi szukających ucieczki od cywilizacji, ceniących sobie spokój i bliski kontakt z naturą, korzystne warunki wypoczynku (głównie w postaci agroturystyki) stwarza atrakcyjne położenie niektórych miejscowości gminy oraz pojedynczych zabudowań wsi: Kopanki, Terespotockie, Porążyn, Kozłowo;
- warunkiem poprawy standardu życia i wypoczynku oraz zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej jest kompleksowa realizacja zaleceń dotyczących terenów zieleni;
- powierzchnie czynne biologicznie (zróżnicowane ekosystemy leśno-łąkowe i wodne) zajmują łącznie około 1/3 obszaru gminy;
- największe kompleksy leśne, wykraczające poza obszar gminy, mają charakter węzłów ekologicznych i wyróżniają się dużą lub średnią przydatnością rekreacyjną;
- zaniedbane są prawie wszystkie parki podworskie (wyjątkiem jest zespół ALP w Porążynie, ewentualnie park w Sielinku), wciąż jeszcze zasobne w okazałe drzewostany;
- sieć dużych obniżeń dolinnych, sprzyjających ukształtowaniu systemu powiązań przyrodniczo-ekologicznych oraz ułatwiających cyrkulację powietrza jest nieciągła, w górnej części dorzecza Mogilnicy bardzo często pozbawiona podbudowy biologicznej – funkcjonowanie połączeń ekologicznych zaburzone lub utrudnione;
- pewną rekompensatą są miejscami liczne i efektowne obsadzenia dróg i mniejszych cieków;
- dzięki usytuowaniu terenu w obrębie GZWP nie ma deficytu wody pitnej;
- niepokoi zanieczyszczenie wód powierzchniowych, przyjmujących duże ładunki zanieczyszczeń rolniczych (obszarowych) i ścieków komunalnych - gmina jest niemal w całości zwodociągowana, tymczasem kanalizacja sanitarna znajduje się dopiero we wstępnej fazie rozwoju (częściowo skanalizowana Opalenica w planie budowa kanalizacji w Wojnowicach);

## 2.4. Główne problemy do rozwiązania

Gmina Opalenica położona jest w zachodniej części województwa wielkopolskiego, około 40-50 km od Poznania. Zajmuje fragment Pojezierza Poznańskiego – makroregionu zbudowanego w większości z glin morenowych.

Jedynie zalesiony, ostańcowy wał morenowy usytuowany w zachodniej części gminy wyróżnia się większym udziałem utworów piaszczysto-żwirowych. Korzystne warunki naturalne (m.in. bardzo dobre i dobre gleby, zasoby wód podziemnych i kopalin podstawowych) powodują, że gmina charakteryzuje się znaczną aktywnością gospodarczą, nie ograniczoną wyłącznie do produkcji rolnej.

Czynnikami ograniczającymi rozwój gospodarczy poszczególnych fragmentów gminy są głównie: odlesienie i przesuszenie powierzchni wysoczyznowych (zanik drobnych cieków i zbiorników wodnych), ich niezbyt duża atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa i potencjał ekologiczny terenu oraz niedostatki w infrastrukturze technicznej.

Zakładając zrównoważony rozwój gminy należy dążyć do:

- zachowania wysokich walorów środowiska zachodniej części gminy oraz zwiększenia potencjału ekologicznego części środkowej i wschodniej,
- utrzymania w miarę korzystnego bilansu wodnego oraz eliminowania niedostatków
- rozwoju infrastruktury technicznej,
- intensyfikacji produkcji rolnej we wschodniej części gminy i nadania rolnictwu części środkowej bardziej ekologicznego charakteru,
- realizacji obwodnicy drogowej Opalenicy i uwolnieniu terenów rolnych pomiędzy nią a istniejącą zabudową miasta na potrzeby jego rozwoju,
- wykorzystania istniejących predyspozycji środowiska dla rozwoju turystyki i rekreacji, z jednoczesną ochroną przed nadmiernym zainwestowaniem.

Inne problemy do rozwiązania i szczegółowe kierunki działań to:

1) *szczególna ochrona dużych kompleksów leśnych o charakterze węzłów ekologicznych, decydujących o potencjale ekologicznym terenu i zapewniających równowagę w środowisku;*

Są to najcenniejsze przyrodniczo tereny gminy, o dominującym udziale dojrzałych fitocenoz, nie zaburzonej strukturze gatunkowej i warstwowej z dużym udziałem drzewostanów ponad stuletnich. Szczególnie ważne dla zachowania równowagi ekologicznej. Stan zbiorowisk roślinnych oraz świata zwierzęcego nie budzi większych zastrzeżeń. Nie obserwuje się tu jeszcze wyraźnego wzrostu ubóstwa gatunkowego (będącego następstwem postępującej urbanizacji i uproszczenia struktury krajobrazu), charakterystycznego dla innych rejonów kraju. Utrudnienia w funkcjonowaniu systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych, wynikające głównie z sąsiedztwa terenów zainwestowanych, czy barier technicznych (drogi), są nieliczne.

*2) szczególna ochrona terenów otwartych, tworzących sieć wyróżnionych na mapie obniżeń dolinnych, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających (lokalnych) łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy;*

Są to szczególnie cenne przyrodniczo tereny gminy. Od sprawności działania tego układu (zasilania i wymiany wartości ekologicznych) zależy prawidłowe funkcjonowanie wielu systemów przyrodniczych, zachowanie zróżnicowanej struktury krajobrazowej i różnorodności biologicznej środowiska. Utrzymanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego nie wymaga wielkich nakładów inwestycyjnych. W większości są to tereny dosyć słabo zainwestowane, zajęte w dużej mierze przez urozmaicone ekosystemy leśne, łąkowe i wodne.

*3) poprawienie sprawności funkcjonowania uzupełniających łączników dolinnych górnej Mogilnicy poprzez podbudowę biologiczną, zwiększenie ich zdolności retencyjnych, poprawę cyrkulacji powietrza, wyeliminowanie kolizyjnego zainwestowania itp.;*

Na obszarach wysoczyznowych północno-wschodniej części gminy system powiązań przyrodniczo-ekologicznych jest słaby i nieefektywny. Większość obniżeń dolinnych to tereny bezdrzewne, niemalże pozbawione łąk i zajęte przez grunty orne. Odpowiednia podbudowa biologiczna, wprowadzenie (wszędzie tam, gdzie jest to możliwe) zadrzewień przywodnych, przydrożnych i śródpolnych oraz włączenie ich w układ powiązań przyrodniczo- ekologicznych gminy to nie tylko usprawnienie systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych, ale też korzystne zmiany w strukturze krajobrazu, większa gęstość drobnych

ekosystemów ostożowych, lepsze warunki dla retencji wód, poprawa cyrkulacji powietrza itd.

4) *traktowanie dużych zespołów leśnych jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji;*

Gmina wyróżnia się przeciętną lesistością. Dostyc różnicowana jest struktura lasów, porastających zarówno ostańcową, pagórkowatą morenę czołową, jak i płaskie powierzchnie wysoczyznowe międzyrzecza Mogilnicy Zachodniej i Mogilnicy Wschodniej. Kompleksy te odznaczają się na ogół starym drzewostanem i dużą lub średnią przydatnością rekreacyjną (duża i średnia wartość zdrowotna, ponadprzeciętne walory estetyczne, średnia odporność siedlisk na użytkowanie rekreacyjne i małe zagrożenie erozyjne oraz pożarowe). Należy jednak pamiętać, że znaczna część lasów pełni ważne funkcje ochronne (głównie wodo- i glebochronne), stąd penetracja turystyczna powinna być ograniczona do wyznaczonych szlaków. Lasy korzystnie (łagodząco) wpływają na mikroklimat sąsiednich terenów. Wymuszają cyrkulację powietrza wzbogacając jego skład fizyko-chemiczny w tlen, ozon, olejki eteryczne oraz inne substancje śladowe podnoszące komfort bioklimatyczny.

5) *preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów, zgodnej z uwarunkowaniami siedliskowymi, podjęcia działań na rzecz objęcia ochroną prawną miejsc cennych przyrodniczo;*

Lasy są obszarami o dynamicznej równowadze, wyrażającej się naturalną współzależnością między cechami siedliskowymi ekosystemu (rzeźba terenu, gleby, warunki wodne, mikroklimat itp.) a zbiorowiskami roślinnymi oraz światem zwierzęcym. Przebudowa części drzewostanów i wzbogacenie ich składu gatunkowego mogłoby poprawić nieco zubożoną strukturę krajobrazu części gminy, zwiększyć atrakcyjność estetyczną występujących kompleksów leśnych oraz ich odporność na czynniki naturalne (abiotyczne i biotyczne) oraz antropogeniczne.

6) *wzbogacenie składu gatunkowego niektórych lasów oraz biologicznej zabudowy obrzeży lasu, dróg i linii podziału powierzchniowego;*

Dotyczy niektórych zespołów leśnych, głównie położonych w rejonie Kopanek – o siedliskach borowych, szczególnie podatnych na antropopresję.

7) ewentualne wzbogacenie biocenoz leśnych nektarodajnymi gatunkami roślin zielnych;

8) ograniczenie rębni zupełnych oraz stosowanie przyjaznych dla środowiska technik pozyskiwania i zrywki drewna;

9) ochrona drzewostanów parkowych (zapewnienie im rewaloryzacji, rewitalizacji i fachowej pielęgnacji), większych skupisk zieleni, alei pomnikowych i okazałych drzew, pojedynczych tworów przyrody żywej itp.;

Parki wiejskie stanowią niezwykle ważną dla prawidłowego funkcjonowania systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych gminy enklawy zieleni wysokiej w obrębie rozległych terenów gospodarki rolnej. Zaniedbane parki w Niegolewie, Porążynie czy Dakowach Mokrych, przy jednoczesnej odbudowie zachowanych częściowo założeń dworskich, mogłyby stanowić atrakcję turystyczną gminy. Zwiększyłoby to prestiż poszczególnych miejscowości i być może spowodowało wzrost świadomości ekologicznej miejscowych społeczności. Parki stanowią utrwalony element krajobrazu wiejskiego wzbogacając w sposób znaczący jego wartości estetyczne.

10) zadrzewienie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych, względnie zagrożonych erozją z wykorzystaniem drzewostanów wielogatunkowych;

Realizacja powyższych zaleceń stwarza możliwość zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnych na obszarze rolniczej części gminy, wzbogacenia składu gatunkowego lasów, przeciwdziałania niekorzystnym procesom erozyjnym itp. Zalety tego typu działań zasygnalizowane zostały w punkcie, omawiającym obecne w krajobrazie zadrzewienia. Brak działań, to postępujące niszczenie mniej odpornych fragmentów lasu, intensyfikacja procesów erozyjnych, zmniejszenie bądź utrata wartości produkcyjnych gleb, itp.

11) preferencje dla rozwoju ekologicznego kierunku gospodarki leśnej i rolnej;

Są to tereny położone w obrębie systemu głównych korytarzy ekologicznych gminy o znaczeniu ponadlokalnym (D), wyróżniające się dużym zróżnicowaniem występujących ekosystemów leśno-łąkowych i wodnych, bogatym światem zwierzęcym oraz urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą.

12) dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania

*rolnictwa na środowisko, poprzez racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego i upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników;*

W sytuacji dużych walorów przyrodniczo-krajobrazowych części gminy oraz walorów produkcyjnych występujących gleb, przynajmniej w obrębie niektórych subrejonów preferować należy uprawy dostosowane do miejscowych warunków siedliskowych, nie wymagające zwiększonego nawożenia. Powyższe ograniczenia szczególnie pożądane wydają się w środkowej części gminy i w otoczeniu dużych kompleksów leśnych oraz torfowisk (pomiędzy Rudnikami i Jastrzębnikami oraz koło Wojnowic). Dopuszczenie większej intensyfikacji produkcji rolnej uzasadnione jest głównie w rejonie wschodnim, A).

Do najważniejszych czynników hamujących postęp w rolnictwie należą (wg L. Ryszkowskiego, S. Bałazego i in.; Kształtowanie środowiska rolniczego na przykładzie Parku Krajobrazowego im. gen. D. Chłapowskiego, ZBŚRiL PAN, Poznań 1998):

- głęboko zakorzenione w świadomości rolników dążenie do przeznaczenia każdego skrawka ziemi pod uprawę i przekonanie o niekorzystnym wpływie sąsiedztwa drzew na plonowanie roślin uprawnych,
- dążenie do upraszczania struktury rozłogu ze względu na ułatwienia agrotechniczne, brak ustawowych regulacji statusu prawnego zadrzewień w polityce ekologicznej państwa, określających w sposób spójny ich rolę, zasady ich finansowania, kształtowania, zagospodarowania i utrzymania jako trwałych elementów struktury krajobrazu. Zwiększanie areału gruntów ornych i likwidacja miedz, upraszczanie płodozmianów, wzrost mechanizacji oraz chemizacji rolnictwa spowodowało znaczne uproszczenie struktury krajobrazu obszarów wysoczyznowych. Przejawia się ono m.in. zmniejszeniem gęstości drobnych ekosystemów ostożowych, małych śródpolnych i śródleśnych zbiorników wodnych oraz podmokłości a w konsekwencji ograniczenie możliwości rozwojowych szeregu roślin i zwierząt. Doprowadziło to do zaniku niektórych gatunków. Jednocześnie pozbawione szaty roślinnej tereny stały się bardziej podatne na erozję wietrzną i wodną. Wypłukiwane z pól resztki nawozów i środków ochrony roślin o wiele łatwiej przedostają się do cieków i zbiorników wodnych, często

pozbawionych naturalnego filtra w postaci zieleni łąkowej. Wzrasta zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych (i gruntowych).

Pozaklasowy stan czystości wielu cieków i zbiorników wodnych jest zatem z reguły „zasługą” zanieczyszczeń obszarowych z pół uprawnych.

13) *dostosowanie frekwencji rekreacyjnej na obszarze gminy do naturalnej pojemności terenu, m.in. poprzez stworzenie warunków dla różnych form rekreacji;*

Dotychczasowe zainwestowanie rekreacyjne jest nieduże, skupione głównie w rejonie Kopanek (prywatne działki mieszkalno-rekreacyjne). Letniskowy charakter mogłoby mieć również Terespotockie. Dla lokalizacji zabudowy rekreacyjnej nadają się m.in. niezbyt duże, ale położone w otoczeniu lasów, tereny obu ww. wsi. Doskonałe warunki do wypoczynku powinni tu znaleźć ludzie szukający spokoju i bliskiego kontaktu z naturą. Słuszne wydaje się też pewne „skanalizowanie” penetracji turystycznej. Służą temu m.in. wyznaczone szlaki piesze. Ale zapewne przydałyby się również trasy rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, ewentualnie śródleśne pola biwakowe. Rozległe tereny leśne stanowić mogą doskonałą bazę wypadową dla zbieraczy runa leśnego.

14) *dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych, obejmującej m.in. skoncentrowanie zainwestowania, dopuszczenie zabudowy rozproszonej (zagrodowej) jedynie w wyjątkowych sytuacjach oraz przekształcenie lub adaptacje części zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego;*

Przedstawione wyżej możliwości zagospodarowania rekreacyjnego w niektórych fragmentach gminy ograniczyć się mogą do przekształcenia lub adaptacji części istniejącej zabudowy, względnie jej niewielkiego uzupełnienia, o obiekty dostosowane kubaturą i charakterem do otoczenia, wykorzystujące walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu. Indywidualna zabudowa rekreacyjna wydaje się mieć szczególnie korzystne warunki rozwoju na obszarze Kopanek. Warunkiem jej lokalizacji musi być jednak odpowiednie, zgodne z wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej oraz preferowanie ekologicznych źródeł energii. Jednocześnie należy dążyć do ograniczenia rozwoju jednostek osadniczych do wskazanych terenów, nie dopuszczając do dalszej obudowy dróg łączących poszczególne miejscowości.

15) *stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na najbardziej zagrożonych terenach intensywnej penetracji turystycznej, w pobliżu zbiorników wodnych, tras komunikacyjnych, w sąsiedztwie miejsc powierzchniowej eksploatacji surowców itp.;*

Ilość obecnych w krajobrazie gminy zadrzewień nie jest imponująca. Na obszarach wysoczyznowych kępy lub grupy drzew, zespoły łąkowe porastając brzegi cieków, bądź stanowiąc obsadzenia dróg są niezbyt liczne. Tymczasem ich ekologiczne znaczenie jest niepodważalne. Zadrzewienia zapobiegają erozji wietrznej i wodnej gleb, poprawiają i podwyższają ich urodzajność. Mają duże znaczenie dla regulacji stosunków wodnych terenu, zasilają i wzbogacają biocenotyczne współzależności pomiędzy różnymi grupami organizmów żywych. Korzystnie wpływają na klimat lokalny i krajobraz. Urozmaicają monotonię pól uprawnych, podnosząc estetykę krajobrazu.

16) *zrekultywowanie i zagospodarowanie (np. zalesienie) wyrobiska poeksploatacyjnego w Jastrzębnikach, pełniącego do niedawna rolę składowiska odpadów;*

Obiekt zamknięty, prace rekultywacyjne w toku. Odpady wytworzone na obszarze gminy wywożone są do unieszkodliwienia na składowisko Mnichy w gm. Międzychód.

17) *uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej Opalenicy i terenów wiejskich oraz poprawa skuteczności oczyszczania zanieczyszczeń pochodzących z terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej lub skupionej zabudowy rekreacyjnej;*

Wszystkie miejscowości gminy są zwodociągowane, natomiast kanalizację ma jedynie miasto. Wkrótce do oczyszczalni ścieków w Troszynie podłączone zostaną Sielinko. W planie jest jednak budowa nowoczesnej oczyszczalni i sieci kanalizacji sanitarnej w Wojnowicach.

18) *poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i niedopuszczanie do pogorszenia jakości wód podziemnych;*

Duży wpływ na czystość wód powierzchniowych i podziemnych ma stan sanitarny Mogilnicy, która już wpływając na obszar gminy prowadzi wody znacznie zanieczyszczone. Wody rzek i cieków gminy charakteryzują się ponadnormatywnym lub wysokim zanieczyszczeniem substancjami biogennymi i zanieczyszczeniem bakteriologicznym. Dzieje się tak m.in. w wyniku przedostawanie się do wód zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych.

Konieczna jest zatem większa dbałość o istniejącą roślinność przybrzeżną, na obszarach wysoczyznowych pożądane wprowadzenie większej ilości drzew i krzewów oraz zwiększenie powierzchni użytków zielonych w dolinach małych cieków (wg badań ZBŚRiL PAN w Turwi - po przepłynięciu wody gruntowej przez 10 m szerokości pas łąki, koncentracja azotu azotynowego zmniejsza się o około 94%, w stosunku do pola uprawnego).

19) *ochronę zasobów wodnych*

Ochrona zasobów wodnych winna być realizowana poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć podpowierzchniowych i podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych oraz z występowania nieobwałowanych obszarów pozostających w strefie przepływu wód wielkich i uznawanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

20) *utrzymanie w miarę korzystnego bilansu wodnego;*

Realizację powyższego celu zapewnić może przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych, racjonalne wykorzystanie wody, modernizacja istniejącej sieci wodociągowej, sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zwiększenie gęstości zadrzewień śródpolnych i łąk oraz odbudowa zniszczonych oczek wodnych. Korzyści płynące ze wzrostu lesistości gminy omówiono wcześniej.

21) *przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych oraz obniżania się poziomu wód gruntowych (szczególna ochrona gleb wytworzonych na podłożu organicznym, ochrona roślinności łąkowej i przybrzeżnej, ograniczenie technicznej obudowy cieków, unikanie prostowania ich przebiegów itp.);*

W dużej mierze od gospodarki wodno-ściekowej w gminie zależy stan sanitarny poszczególnych rzek i cieków. Wymagania prowadzonych w przeszłości prac melioracyjnych spowodowały usunięcie ich naturalnej obudowy biologicznej, stanowiącej rodzaj filtra dla zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Należy znaleźć rozwiązanie, nie utrudniające prowadzenia konserwacji cieków i rowów melioracyjnych a pozwalające na ochronę zachowanych zadrzewień oraz uzupełnienie powstałych ubytków. Liczne drobne cieki, niejednokrotnie obsadzone zielenią, łączące tereny wysoczyznowe z systemem dużych obniżeń dolinnych, tworzą sieć lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych, są

naturalnymi klinami nawietrzającymi (napływ czystego powietrza z terenów leśnych) i kanałami grawitacyjnego spływu wychłodzonego powietrza, ostojami zwierząt itp. Z potrzebą ochrony naturalnych cech wód powierzchniowych oraz ich obudowy biologicznej wiążą się działania mające na celu spowolnienie dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych i przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych. Roślinność łąkowa pełni ważną funkcję regulacyjną, wpływając korzystnie na zmniejszenie odpływu wód opadowych z terenów wysoczyznowych. Szczególnie dużą zdolność retencji wód mają grunty organiczne, występujące w podłożu łąk i nieużytków wodnych (podmokłości), wytworzonych na glebach torfowych, mułowotorfowych, murszowych i murszowatych a obecnych jedynie w dnach niektórych dolin.

22) *ograniczenie dopływu substancji biogenych i toksycznych do rzek i cieków poprzez utrzymanie lub wprowadzenie na ich obrzeżach zieleni łąkowej, pełniącej rolę tzw. bariery biogeochemicznej,*

Wskazane jest utworzenie kilkunasto-kilkudziesięciometrowej strefy wolnej od zabudowy, wypełnionej zróżnicowaną zielenią o strukturze ażurowej, ułatwiającej przewietrzanie terenu. Będzie ona pełnić rolę naturalnej bariery biogeochemicznej, ograniczającej dopływ zanieczyszczeń do cieku.

23) *poprawa stanu sanitarno-klimatycznego miasta (zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i obniżenie poziomu hałasu), m.in. poprzez likwidację lub zmianę technologii produkcji najbardziej uciążliwych zakładów przemysłowych usytuowanych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz wyprowadzenie ruchu, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307, z centrum Opalenicy,*

24) *likwidacja niekorzystnie usytuowanych i degradujących środowisko zakładów przemysłowych (np. CHEMOS, HILDEBRAND) oraz niektórych ośrodków produkcji rolnej i urzędzeń obsługi rolnictwa;*

25) *aktywne przeciwdziałanie skażeniu środowiska, preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp.;*

W trosce o środowisko ogromne znaczenie mają przyjęte priorytety zachęcające mieszkańców gminy do określonych działań proekologicznych i rozwijania świadomości ekologicznej społeczności lokalnych.

26) *odtworzenie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych;*

W doraźnych działaniach na rzecz poprawy stanu środowiska powinno znaleźć się miejsce na uporządkowanie terenów zdegradowanych na skutek eksploatacji surowców mineralnych. Jest ich niewiele. Część wyrobisk samoistnie zarosła już roślinnością, korzystniejsze wydaje się więc pozostawienie ich w dotychczasowym stanie. Brak wyrobisk poeksploatacyjnych i wdrożone zasady gospodarki odpadami nie prowokują do „dzikiego” składowania odpadów. Mimo większej, niż w większości gmin sąsiednich lesistości terenu pożądane wydaje się zalesienie, bądź zadrzewienie gruntów rolniczo nieprzydatnych i nieużytków. Miejscami wskazane wydaje się wyrównanie postrzępionej linii brzegowej lasów, uzupełnienie pozostawionych enklaw lub wręcz przeciwnie, stworzenie drobnych zadrzewień ostojowych, klinów nawietrzających itp. Odpowiednie ukształtowanie zieleni poprawić może cyrkulację powietrza na obszarze miasta i gminy.

27) *oszczędna i racjonalna gospodarka złożami kruszywa naturalnego oraz zwracanie uwagi na stosowanie technologii wydobywania zapobiegających ujemnym wpływom na środowisko;*

28) *inspirowanie wprowadzania technologii bezodpadowych;*

29) *uporządkowanie oraz wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną terenów rozrastającej się zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej w Kopankach;*

30) *propagowanie roli zieleni wysokiej w krajobrazie (m.in. jej wpływu na utrwalanie terenów podatnych na erozję, kształtowanie cyrkulacji powietrza, zdolności retencyjnych itp.) wśród społeczności lokalnej.*

## **2.5 Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną**

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego w zakresie nieodnawialnych i długoodnawialnych zasobów.

Na terenie gm. Opalenica obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych oraz postulowane do ochrony to:

- specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 „Kopanki” wraz z jego propozycją poszerzenia w ramach potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk *Kopanki* oraz potencjalny obszar ochrony siedlisk *Lasy w Dolinie Mogielnicy* znajdujące się na liście proponowanych obszarów Natura 2000 (tzw. *shadow list*).
- parki zabytkowe występujące we wsiach: Dakowy Mokre, Niegolewo, Porążyn ALP, Porążyn wieś, Rudniki, Sielinko;
- łączniki ekologiczne (korytarze ekologiczne) o znaczeniu lokalnym obejmujące przede wszystkim dolinę rzeki Mogilnicy z dopływami oraz tworzące ekosystemy zieleni łąkowej i łągowej. Ochronie podlegają fitocenozy łąkowe, podmokłe siedliska leśne i ostoje ptaków wodnych i błotnych ważne w skali regionalnej,
- lasy ochronne w dolinie rzeki Mogilnicy; są to lasy o funkcji wodochronnej,
- obszary szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona,
- obszary najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
- obszary wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
- Rezerваты przyrody w Urbanowie.

Szczególną rolę w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo odgrywają istniejące oraz potencjalne tereny Natura 2000, w granicach których przewidziano działania mające na celu eliminację możliwych niekorzystnych oddziaływań wynikających z procesu urbanizacji i działalności człowieka. Należą do nich m.in.:

- zakaz prowadzenia remontów w okresach rozrodczych Nocka Dużego (maj – październik) oraz likwidowania wlotów na strych z których korzystają nietoperze,
- nakaz stosowania nietoksycznych środków ochrony drewna podczas prac budowlanych,
- zakaz płoszenia występujących w ramach siedlisk gatunków zwierząt w tym nietoperzy,
- ograniczenie do minimum lub nawet zaniechanie chemicznego zwalczania owadów w lasach gdzie znajdują się chronione żerowiska,
- lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej, tak aby stanowiła zwarty układ, a także wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych,
- całkowity zakaz bądź ograniczenie wyrębu lasów oraz racjonalne prowadzenie gospodarki leśnej.

### 3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.). Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za zadania związane z zapobieganiem zagrożeniom, które mogą spowodować zmniejszenie wartości zabytków, zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę.

Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych gminy Opalenica obejmują:

- zachowanie dziedzictwa kulturowego gminy Opalenica,
- zachowanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury,
- zachowanie i formowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego oraz zapewnienie jego trwałego i zrównoważonego użytkowania.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych mogą zostać osiągnięte poprzez realizację celów szczegółowych, którymi są:

a) w zakresie ochrony przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, w tym układów przestrzennych wsi oraz miasta Opalenica oraz sieci dróg,
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych miejscowości; rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów w okresie powojennym,
- zachowanie dominant kulturowych i krajobrazowych,
- kontynuacja kształtowania krajobrazu kulturowego zgodnie z tradycją oraz nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w tym zakresie,

- przeciwdziałanie i zapobieganie bezplanowym i chaotycznym podziałom terenu, powstawaniu nowych budowli substandardowych oraz lokalizacji obiektów, wymagających znacznych przekształceń topografii terenu,
  - ochrona miejsc pamięci narodowej i nieczynnych cmentarzy,
- b) w zakresie ochrony obiektów kultury materialnej:
- ochrona stanowisk archeologicznych przed zniszczeniem i dewastacją,
  - utrzymanie i eksponowanie cmentarzysk i innych obiektów archeologicznych posiadających charakterystyczną formę krajobrazową,
  - zachowanie walorów estetycznych oraz dobrego stanu technicznego obiektów zabytkowych, w tym kościołów, szkół, obiektów użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, zespołów dworskich, folwarcznych, zabudowy zagrodowej oraz innych elementów zagospodarowania miejscowości,
  - utrzymanie i eksponowanie przestrzennych układów siedlisk, pomników, krzyży, kapliczek przydrożnych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych, układów zieleni parków, cmentarzy, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
  - utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, układu drzwi i okien, zdobnictwa, materiałów budowlanych, otoczenia,
  - podnoszenie jakości przestrzeni terenów osiedli blokowych, „popegerowskich” zakładów produkcyjnych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej,
  - kształtowanie wysokich walorów przestrzeni nowej zabudowy;
- c) zachowanie wartości niematerialnych środowiska kulturowego gminy Opalenica:
- utrzymanie historycznych nazw miejscowości i obiektów topograficznych,
  - działania edukacyjne i promocyjne wśród mieszkańców gminy, potencjalnych turystów oraz inwestorów;

Ponadto wszelkie prace na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowych miasta Opalenica, na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, jak i w strefach występowania stanowisk archeologicznych wymagają prowadzenia prac archeologicznych. Inwestor winien dodatkowo uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na zabudowę.

### **3.1. Zasady i kierunki ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**

Osiągnięcie wymienionych głównych i szczegółowych celów ochrony dziedzictwa kulturowego gminy Opalenica wymaga podejmowania wielu działań ze strony władz lokalnych, urzędów i instytucji, przedsiębiorców oraz mieszkańców gminy. Najważniejszym instrumentem w tym zakresie jest odpowiednia i racjonalna polityka przestrzenna władz gminy, określająca m.in. zasady ochrony i gospodarowania zasobami środowiska kulturowego gminy.

Do głównych zasad i kierunków ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków należą:

- utrzymanie wszystkich obiektów i obszarów zabytkowych figurujących w rejestrze zabytków, zachowanie ich dobrego stanu technicznego i estetycznego,
- wszelkie prace rewitalizacyjne, remontowe, konserwatorskie, rozbiórkowe w obiektach i w ich otoczeniu wymagają wykonania odpowiednich projektów inwestycyjnych oraz uzgodnień z organami właściwymi ds. ochrony zabytków,
- zachowanie właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów,
- na obszarach wpisanych do rejestru zabytków lokalizacja nowych obiektów budowlanych oraz przekształcenie obiektów istniejących musi być uzgodnione z właściwym organem służby ochrony zabytków,
- przestrzeganie obowiązku, jaki nałożony został na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym obiektów i obszarów ochrony archeologicznej, dotyczące konieczności uzgadniania z odpowiednimi organami z zakresu ochrony zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrza,
- uwzględnianie wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną, bądź będących w sąsiedztwie,

Wpisanie nowych obiektów do rejestru zabytków powinno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Uzupełnieniem wymienionych głównych zasad ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych jest upowszechnianie informacji o wartościach

historycznych, krajobrazowych i kulturowych tychże obiektów. Działanie to przyczyni się do zwiększenia społecznej roli w procesie ochrony zabytków, tak bardzo istotnej w przypadku małych, lokalnych społeczności. Edukacyjny aspekt w procesie ochrony zabytków może być realizowany poprzez m.in.:

- włączenie najbardziej atrakcyjnych obiektów zabytkowych w trasy turystyczne, ścieżki i trasy edukacyjne, za pomocą oznakowania turystycznego obszaru (drogowskazy, tablice informacyjne, mapy, przewodniki),
- uwzględnianie obiektów zabytkowych w treści map, przewodników, materiałów promocyjnych gminy,
- organizacja imprez kulturalnych, sportowych, turystyczno-rekreacyjnych,
- powstanie muzeum regionalnego bądź izby regionalnej;

Nową formą ochrony obiektów i obszarów zabytkowych jest ich rewitalizacja, czyli zespół działań (w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej) prowadzących do ożywienia zniszczonych, zdegradowanych obiektów i obszarów, poprzez nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu ich walorów historycznych, architektonicznych oraz kulturowych. W gminie Opalenica procesy rewitalizacji mogłyby dotyczyć w szczególności zniszczonych zabudowań dworskich i folwarcznych.

### **3.1.1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych**

Na obszarze gminy Opalenica znajduje się 440 stanowisk archeologicznych. Obiekty te rozmieszczone są w skali gminy stosunkowo równomiernie. Największe skupiska stanowisk archeologicznych znajdują się w rejonie miejscowości Dakowy Mokre, Porążyn, Rudniki, Sielinko, Urbanowo, Wojnowice.

Wytyczne dotyczące ochrony obiektów archeologicznych na terenie gminy Opalenica, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa:

- konieczność zgłaszania odpowiedniemu organowi służby archeologiczno-konserwatorskiej zamiarów podjęcia prac ziemnych (w tym przede wszystkim z wykonywaniem głębokich wykopów), prac melioracyjnych, budową infrastruktury technicznej i transportowej oraz zalesianiem użytków rolnych w obrębie bądź otoczeniu stanowiska archeologicznego,

- konieczność dokonywania uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów w granicach obszarów kulturowych, w obrębie stanowisk archeologicznych.

### **3.1.2. Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu**

Ochrona poszczególnych obiektów zabytkowych nierozzerwalnie wiąże się z ochroną wartości kulturowych krajobrazu i przestrzeni gminy. W tym aspekcie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na:

- zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego,
- zachowanie harmonijnego krajobrazu w aspekcie widoczności z perspektywy ciągów komunikacyjnych oraz punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz ich uzupełnianie,
- zachowanie i ekspozycja krzyży i kapliczek przydrożnych,
- zachowanie przebiegu dróg krajobrazowych wraz z ich okazałymi obsadzeniami,
- ograniczanie lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych poza obszarami zabudowanymi, zasady dotyczące lokalizacji reklam należy ustalić w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **3.1.3. Zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych**

W zakresie działań zmierzających do ochrony i zachowania zabytkowej zabudowy na terenie miasta i gminy Opalenica należy w szczególności:

- zachować wartościową zabudowę miejską i wiejską,
- ograniczać zmiany w bryle, detalach architektonicznych oraz rozmiarach obiektów,
- realizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie zabytkowych obiektów bądź w miejscach lokalizacji dotychczasowej zabudowy historycznej, powinna być oparta o cechy istniejących obiektów,
- maksymalne ograniczanie lokalizacji wolnostojących nośników reklam w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

### 3.2 Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

- 1) Zabudowa mieszkaniowa winna cechować się:
  - a) lokalizacją wg zasady dominującej w danej miejscowości,
  - b) przy adaptacji i modernizacji budynków istniejących oraz wnoszeniu nowej zabudowy mieszkalnej należy dążyć do zachowania następujących cech typowych dla zabudowy regionu Wielkopolski:
    - rzut budynku prostokątny bez dobudówek o proporcjach 1 do 2 (druga kondygnacja w ramach poddasza),
    - wysokość budynku 1 – 2 kondygnacji, dopuszcza się do 3 kondygnacji, jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,
    - dach dwuspadowy o spadku połaci ok. 35°– 45°,
    - krycie budynków materiałami niepowodującymi dysharmonii z istniejącym budownictwem na danym terenie,
    - symetryczna lub prawie symetryczna kompozycja otworów na elewacji frontowej,
    - zaznaczony cokół budynku,
    - nieznacznie wysunięty okap,
    - należy dążyć do stosowania tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości.
- 2) Budynki użyteczności publicznej, w tym samodzielne sklepy, remizy, obiekty gastronomiczne, sportowe i inne winny być projektowane indywidualnie, w wielkości i formach nawiązujących do budownictwa tradycyjnego.
- 3) Zalecane jest używanie kamienia polnego, kamienia ciosanego lub kostki kamiennej do wykonywania nawierzchni podjazdów i dziedzińców, budowy murów oporowych i ogrodzeń lub ich części.
- 4) Wskazane jest stosowanie różnych odmian parkanów drewnianych, drewnianych i metalowych bram i furtek, należy ograniczyć ogrodzenia z siatki, prętów zbrojeniowych oraz wprowadzić zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.

## 4. Prognoza demograficzna dla gminy Opalenica do 2030 roku

Do określenia prognozy demograficznej analizowanego obszaru wykorzystać można różnorodne modele statystyczne i matematyczne. Dla potrzeb niniejszego opracowania wykorzystano metody badań rozwoju liczebności ludności według funkcji wykładniczej, wykorzystywane do określania ogólnych szacunków demograficznych. Na podstawie tej formuły obliczyć można liczbę ludności po upływie danej liczby lat, jeżeli znana jest liczba ludności w dowolnym momencie wyjściowym oraz przy przyjęciu niezmiennego poziomu współczynnika przyrostu naturalnego. W analizie tej nie uwzględnia się ewentualnych ruchów migracyjnych ludności.

Dla określenia prognozy demograficznej dla gminy Opalenica obliczono średni wskaźnik przyrostu naturalnego dla lat 1995-2006, który wyniósł 2,065 ‰ (tab. 4).

Tabela 4. Zmiany wskaźnika przyrostu naturalnego gminy Opalenica w latach 1995-2006

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
urodzenia	195	189	184	166	171	177	189	172	166	192	187	168
zgony	153	132	142	153	157	152	133	149	156	159	137	145
liczba ludności	15562	15594	15664	15707	15536	15595	15622	15632	15624	15667	15698	15714
wskaźnik przyrostu naturalnego (‰)	2,70	3,65	2,68	0,82	0,90	1,60	3,58	1,47	0,64	2,10	3,18	1,46

Źródło: opracowanie własne, Bank Danych Regionalnych - GUS

Prognoza demograficzna dla gminy Opalenica dla okresu od 2010 do 2030 roku przedstawiona została w tabeli nr 5.

Tabela 5. Prognoza demograficzna dla gminy Opalenica

<b>Rok</b>	<b>Liczba ludności</b> (przy założeniu wartości wskaźnika naturalnego PN = 2,065‰)
2010	15 844
2015	16 008
2020	16 174
2025	16 342
2030	16 511

Źródło: opracowanie własne

Prognozuje się stały wzrost liczby mieszkańców gminy Opalenica, kształtujący się na poziomie około 33 osób rocznie (ok. 167 osób w każdym pięcioleciu).

## 5. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług

### 5.1. Mieszkalnictwo

Sytuacja mieszkaniowa gminy Opalenica jest nieznacznie korzystniejsza w porównaniu do średnich wskaźników dla powiatu nowotomyskiego i województwa wielkopolskiego:

- wyższa od powiatowej i wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> (gmina Opalenica - 88,6 m<sup>2</sup>, powiat – 81,0 m<sup>2</sup>, województwo – 75,7 m<sup>2</sup>),
- wyższa od powiatowej i wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> na 1 osobę (gmina Opalenica – 23,5 m<sup>2</sup>, powiat – 22,2 m<sup>2</sup>, województwo – 21,7 m<sup>2</sup>),
- nieznacznie wyższa od powiatowej i wojewódzkiej, przeciętna liczba izb na 1 mieszkanie (gmina Opalenica – 4,3, powiat – 4,1, województwo – 3,9).

W kontekście możliwości rozwojowych gminy istotne jest wyznaczanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wszystkich typów, gdyż rozwój tej sfery życia społeczno-gospodarczego gminy w największym stopniu wpływa na szeroko pojmowany ogólny rozwój lokalny. Gmina Opalenica znajduje się obecnie w korzystnej sytuacji demograficznej, którą charakteryzuje stały wzrost liczby mieszkańców. Prognozy demograficzne określone na podstawie dotychczasowych wartości wskaźników przyrostu naturalnego i liczby ludności z 2006 roku wskazują na stały, powolny wzrost liczby mieszkańców gminy (zob. tabela 9).

W zmianie Studium wyznaczono obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, jednorodziną, rezydencjonalną oraz wielorodzinną, z funkcjami uzupełniającymi, we wszystkich miejscowościach gminy, oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej,
- **MR/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, tereny usług,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,

Największe powierzchniowo tereny wyznaczone zostały w mieście Opalenica, gdzie na obszarze całego miasta dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa. Wskazane jest także uzupełnianie zabudową mieszkaniowo-usługową istniejących wolnych przestrzeni – rezerw budowlanych – w zasięgu terenów już zainwestowanych, głównie w granicach miasta.

Na terenach wiejskich, w każdej miejscowości wyznaczono nowe obszary pod zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą działalnością gospodarczą, w tym z usługami. Największe powierzchniowo obszary wyznaczono w miejscowościach: Kopanki i Terespotockie, (szczególnie tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej), Łęczyce, Porążyn, Rudniki, Urbanowo i Uścięcice. Część z tych obszarów posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Kopanki, Porążyn, Terespotockie, Urbanowo.

Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców gminy Opalenica istotne jest podnoszenie standardów zamieszkania w już istniejących zasobach mieszkaniowych gminy. Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych zamieszkujących gminę. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz gminy wobec najuboższych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych uwzględnić należy procesy prywatyzacji zasobów komunalnych, budowę nowych budynków (m.in. Towarzystwo Budownictwa Społecznego, budownictwo socjalne), a także rehabilitacją i odnową starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej

rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem obszarów sportu, rekreacji i wypoczynku.

Przy realizacji nowej zabudowy należy także mieć na uwadze następujące zapisy:

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wyznaczone poza zasięgiem jakiegokolwiek szkodliwego oddziaływania,
- należy zachować odpowiednią odległość nowo-projektowanej zabudowy mieszkaniowej od linii kolejowych i dróg gwarantując ochronę przed ich niekorzystnym oddziaływaniem w zakresie hałasu, drgań (wibracji), zanieczyszczeń powietrza,
- bezwzględnie należy zachować istniejące ciągi zieleni ekologicznej, pojedyncze zespoły zieleni śródpolnej oraz naturalne rowy otwarte. W miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną,
- zabudowa mieszkaniowa plombowa winna nawiązywać gabarytami i charakterem zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjonalna może być wyposażona w indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- emisje czynników szkodliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm i powinny mieścić się w granicy działki inwestora (w tym również uciążliwość zapachowa),
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzenie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu; zgodnie z § 271 ust.7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75 poz.490 z dnia 15 czerwca 2002r. z późn. zm.) odległość budynku mieszkalnego od granicy lasu powinna wynosić przynajmniej 12m;

analogicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy przyjmować odległość od lasu innych obiektów zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi;

- należy uwzględnić linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzebę ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

## 5.2. Usługi

Gmina Opalenica charakteryzuje się dużą centralizacją instytucji i placówek usługowych. Dotyczy to zarówno usług rynkowych jak i nierynkowych. Zdecydowana większość tego typu podmiotów funkcjonuje w mieście Opalenica. Ważnymi ośrodkami lokalnymi w zakresie świadczonych usług są Rudniki i Sielinko.

Głównym zadaniem rozwojowym w odniesieniu do placówek już istniejących jest podnoszenie jakości świadczonych usług przy jednoczesnym tworzeniu warunków dla powstawania nowych obszarów pod działalność usługową, w tym komercyjną. Rozwój usług powinien towarzyszyć rozwojowi obszarów mieszkaniowych w gminie, przy zachowaniu zasad proporcjonalności i racjonalności. Priorytetem dla władz lokalnych przy prowadzeniu polityki przestrzennej gminy powinno być zapewnienie dostępu do podstawowych usług dla mieszkańców terenów wiejskich gminy, a także rozwój usług ponadpodstawowych i ponadlokalnych na terenie miasta Opalenica.

Obszary przeznaczone pod rozwój usług zostały wyznaczone w zmianie Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary towarzyszące obszarom zabudowy mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej. Dodatkowo wyznaczono obszary pod rozwój usług specjalistycznych, jak np. pod usługi oświaty, kultury, sportu i rekreacji. Obszary te zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami – **U** (usługi), **UO** (usługi oświaty i edukacji), **UA** (usługi administracji), **UK** (usługi kultury i kultu religijnego), **UT** (usługi turystyki i rekreacji):

Rozwój sfery usług dotyczyć przede wszystkim będzie:

- przygotowanie przez władze gminy różnorodnej oferty nowych terenów dla usług w mieście, w strefie podmiejskiej i na obszarach wiejskich, wraz z wszelkimi informacjami dodatkowymi dotyczącymi m.in. wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, dostępności komunikacyjnej,

- przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zastosowanie ułatwień dla klientów,
- prowadzenie polityki przestrzennej gminy w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług w gminie, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem gminy,
- niwelowania różnic w wyposażeniu obszarów w usługi handlu, rzemiosła, kultury i sportu w poszczególnych częściach miasta i obszarów wiejskich.

W skali całej gminy obszarem o nadrzędnej roli w zakresie funkcji usługowej jest centrum miasta Opalenica. Tam koncentruje się zdecydowana większość placówek handlowych i usługowych, w tym siedziby urzędów i instytucji, pełniących funkcje centrotwórcze. Obszar ten wpływa na tworzenie więzi społecznych, tworzy wizytówkę miasta i gminy.

Na całym obszarze wiejskim, w granicach wyznaczonych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, można lokalizować usługi, które nie są uciążliwe i nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiadujących. Należy jednak dążyć do scentralizowania i wytworzenia się lokalnych ośrodków usług podstawowych, które położone są centralnie w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Miejscowościami predysponowanymi do pełnienia funkcji lokalnych ośrodków usługowych są: Dakowy Mokre, Porążyn, Sielinko, Urbanowo oraz Wojnowice.

Istniejące i nowoprojektowane obiekty i placówki usługowe, zwłaszcza te związane z administracją publiczną, opieką zdrowotną oraz oświatą, należy modernizować i projektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób niepełnosprawnych, w otoczeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej (zieleń urządzona, skwery) oraz z wystarczającą ilością miejsc postojowych. Ponadto działalność usługowa nie powinna powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiadującej, zwłaszcza mieszkaniowej. W tym celu proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

## **6. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji**

Gospodarka gminy Opalenica zdominowana jest przez sektor przemysłowy i usługowy, a w związku z tym ma to największe znaczenie dla lokalnego rynku pracy. Działalność produkcyjna reprezentowana jest przez zakłady, w tym liczne

małe i średnie przedsiębiorstwa, o bardzo zróżnicowanym profilu. Działalność gospodarczą prowadzą firmy w zakresie budownictwa – produkcja i usługi, produkcji i przetwórstwa żywności, produkcji maszyn, urządzeń technicznych, mebli, odzieży, tekstylia oraz usług telekomunikacyjnych i infrastrukturalnych. Generalnymi działaniami w aspekcie rozwoju tego sektora lokalnej gospodarki będą:

- podnoszenie jakości oferowanych usług i produktów,
- przygotowanie przez lokalne władze różnorodnej oferty terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, na terenie miasta i na terenach wiejskich w gminie, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz niwelowanie uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza dla nowych obszarów aktywizacji gospodarczej,
- rozbudowywanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej i drogowej,
- wypracowanie systemu pomocowego dla już funkcjonujących i potencjalnych inwestorów, z wykorzystaniem takich narzędzi jak np. ulgi, zwolnienia podatkowe, ułatwienia instytucjonalne i organizacyjne,

Pożądanymi kierunkami rozwoju działalności produkcyjnej w gminie Opalenica będą:

- rozwój małych i średnich podmiotów gospodarczych,
- dopuszczanie do realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych, pod warunkiem zastosowania w procesie produkcyjnym nowoczesnych technologii przyjaznych dla środowiska przyrodniczego,
- rozwijanie i wprowadzanie najnowszych technologii w zakresie wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii takich jak np. siłownie wiatrowe, kolektory słoneczne,
- w planowaniu rozwoju należy uwzględnić dotychczasowe branże produkcji oraz te podmioty, których produkcja oparta będzie na lokalnych surowcach i zasobach,
- przy lokalizowaniu nowych zakładów produkcyjnych, należy maksymalnie wykorzystywać i zagospodarowywać wolne, nieużytkowane obiekty i tereny poprodukcyjne,
- na terenach wiejskich, rozwój obszarów produkcyjnych powinien następować z zachowaniem bezpieczeństwa dla środowiska, terenów upraw polowych i z zasadą niekolizyjności w stosunku do funkcji mieszkaniowej.

Obszary działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **P/U**, wyznaczono w okolicach miasta Opalenica, w jego północnej i zachodniej części, a także w miejscowościach: Dakowy Mokre, Porążyn, Porążyn Dworzec, Rudniki, Sielinko, Urbanowo, Uścięcice oraz Wojnowice.

### **6.1. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa**

Gospodarka rolna i leśna, wraz z rozwojem innych dziedzin życia społeczno-gospodarczego, wymaga przemian i dostosowywania jej do nowych, zmieniających się wewnętrznych i zewnętrznych czynników rozwoju oraz barier ich hamujących. Przemiany i restrukturyzacja rolnictwa, w tym terenów wiejskich powinny polegać przede wszystkim na:

- przebudowie struktury gospodarstw rolnych indywidualnych w kierunku gospodarstw bardziej efektywnych, większych powierzchniowo, których produkcja dostosowywana będzie do zmieniającego się popytu i potrzeb mieszkańców,
- różnicowaniu struktury zasiewów,
- rozwoju przemysłu rolnego i przetwórczego, opartego na lokalnych zasobach i surowcach,
- rozwoju działalności pozarolniczej oraz rozbudowie sieci usług towarzyszących,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami środowiska, w tym ochronie gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych.

Przeznaczanie terenów pod zalesienie powinno odbywać się przy uwzględnieniu poniższych kryteriów:

- przeznaczanie na cel zalesienia wszystkich gruntów, na których produkcja rolna jest nieopłacalna,
- nie powinno zalesiać się obszarów, które stanowią punkty widokowe i panoramy krajobrazowe, a także obszarów podlegających ochronie.

Realizacja zalesień i zadrzewień na terenie gminy musi być prowadzona na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej według następujących zasad:

- zalesienia obszarów o słabych gruntach ornych oraz terenów powyrobowiskowych – w ramach rekultywacji;
- zadrzewienia kępowe, punktowe – na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką i w pobliżu oczek wodnych;
- zadrzewienia pasmowe – śródpolne, tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów i zadrzewienia rzędowe wzdłuż dróg.

Proponuje się zalesienia na niewielkich powierzchniach, głównie w części zachodniej w rejonie wsi Kopanki, na gruntach słabych kl. V, VI przylegających do większych kompleksów leśnych na Wale Lwówecko-Rakoniewickim. Niewielka powierzchnia dolesień proponowanych na terenie gminy wynika z wysokiej klasy bonitacyjnej gleb. Na terenie gminy proponuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, wpływających korzystnie na walory użytkowe i estetyczno-krajobrazowe i pełniących funkcję izolacyjną i ochronną.

Na rysunku Studium wyznaczono następujące typy obszarów:

1. **RU/P** – tereny produkcji rolnej i usług; w miejscowościach: Dakowy Mokre, Jastrzębniki, Niegolewo, Rudniki, Urbanowo i Wojnowice,
2. **RL/U** – tereny produkcji leśnej z usługami, w miejscowości Porążyn Dworzec.

## 6.2. Eksploatacja złóż kopalin

Na granicy gminy Opalenica oraz gminy Buk zlokalizowane są następujące obszary górnicze:

- Obszar i Teren Górniczy *Buk*,
- Obszar i Teren Górniczy *Szewce*,
- Obszar i Teren Górniczy *Bukowiec*,
- Obszar i Teren Górniczy *Michorzewo*

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (tzw. strefy ochronne):

- a) 50m 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 2002r.), w strefie tej zabrania się wnoszenia jakichkolwiek obiektów,

- b) 5m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wnoszenia jakichkolwiek obiektów,

W zakresie eksploatacji miejscowych złóż gazu ziemnego, przewiduje się działania związane z wykorzystaniem tych zasobów dla potrzeb zaopatrzenia terenów gminy Opalenica.

## **7. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku**

Gmina Opalenica posiada bogate walory krajobrazowe, kulturowe oraz środowiska przyrodniczego, które stanowią podstawę do rozwoju sektorów turystycznego, rekreacyjnego i wypoczynkowego. Rozwój tych sektorów życia społeczno-gospodarczego postępować powinien w sposób zrównoważony, w harmonii z zasobami naturalnymi.

Proponowane przedsięwzięcia w zakresie rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku:

- odpowiednie zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, co umożliwi dostęp do tych zasobów mieszkańcom i turystom,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałaniu i zapobieganiu degradacji zasobów środowiska,
- opracowanie spójnej z zamierzeniami gmin sąsiadujących, koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej – tras turystycznych, bazy noclegowej, gastronomicznej, agroturystycznej itd.,
- stworzenie sieci szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, konnych i wodnych, z uwzględnieniem istniejących ścieżek rowerowych o znaczeniu priorytetowym w skali powiatu (Wojnowice – Kozłowo – Opalenica) oraz ścieżek międzygminnych (Jastrzębniki – Łęczyce – Opalenica – Rudniki-Niegolewo),
- stworzenie systemu informacji turystycznej, obejmującego:
  - sezonowy (bądź całoroczny) punkt informacji turystycznej w Opalenicy,
  - sieć jednolitych graficznie tablic i znaków informacyjnych (mapy, plansze, drogowskazy), umożliwiających lepszą penetrację terenu i najciekawszych obiektów gminy,

- przygotowanie i dystrybucja materiałów informacyjnych takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery,
- organizacja imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne.

Na obszarze gminy Opalenica wyznaczono liczne tereny dla rozwoju usług związanych z turystyką, rekreacją i sportem – które na rysunku zmiany Studium oznaczone zostały symbolami **UT** (usługi turystyki) oraz **US** (usługi sportu i rekreacji):

- US – w Opalenicy, Urbanowie i Wojnowicach,
- UT – przy drodze wojewódzkiej nr 307, pomiędzy Opalenicą a Wojnowicami,
- US/UT – w północnej części miasta Opalenica.

## **8. Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych i cmentarzy**

Przewiduje się zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni publicznej.

Na rysunku Studium wskazano tereny:

- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZO** – tereny ogrodów działkowych,
- **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- **ZC** – cmentarze,
- **ZCZ** – zabytkowe cmentarze;
- **ZPP** – tereny parków podworskich;

W przypadku parków podworskich, zlokalizowanych w mieście Opalenica, w Dakowach Mokrych, Niegolewie, Porążynie, Porążynie Dworzec, Rudnikach i Sielinku, należy zachować strefy ochrony ekologicznej, wraz z wszelkimi ograniczeniami związanymi z prowadzeniem inwestycji zarówno na obszarach parków jak i w ich najbliższym otoczeniu.

Zachowuje się istniejące tereny ogrodów działkowych w Opalenicy i Sielinku

Nowe tereny zieleni publicznej, również jako zieleni towarzyszącej i izolacyjnej, należałoby wprowadzić na obszary o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania, na tereny położone wzdłuż rzek i cieków wodnych oraz przy tranzytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych.

Istniejące cmentarze (Dakowy Mokre, Jastrzębniki, Kopanki, Opalenica, Urbanowo, Wojnowice) należy zachować, wraz z obowiązującymi strefami ochronnymi, których szerokości określone są w innych przepisach szczegółowych.

## **9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Wskazania zmiany Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w gminie Opalenica opierać się będą na trzech elementach – sieci dróg publicznych, systemie szlaków rowerowych oraz linii kolejowych.

### **9.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych**

Układ dróg publicznych na terenie miasta i gminy Opalenica tworzą sieci dróg głównych, zbiorczych i lokalnych. Najważniejszą drogą główną jest droga wojewódzka nr 307, która w połączeniu z drogami powiatowymi, tworzy główny ciąg komunikacyjny łączący obszary wiejskie gminy z miastem Opalenica.

Ogólne założenia i wytyczne kształtowania sieci drogowej na terenie gminy Opalenica:

- należy modernizować drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne na terenie całej gminy,
- wzdłuż dróg przebiegających przez miejscowości występuje konieczność budowy chodników, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych, zwłaszcza na obszarach zwartej zabudowy,
- wprowadzanie w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy miejskiej, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. ronda, sygnalizacja świetlna, progi zwalniające; dotyczy to głównie miejsc o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych;
- w celu ograniczenia potencjalnego niekorzystnego oddziaływania drogi w zakresie emisji hałasu i wibracji należy wprowadzić rozwiązania minimalizujących taki stan rzeczy takich jak: budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, stosowanie 'cichych' nawierzchni, izolacja budynków itp.),
- przekształcanie istniejącej sieci drogowej w taki sposób, by możliwie w największym stopniu wyprowadzić ruch tranzytowy poza obszary

intensywnej zabudowy miejskiej i wiejskiej, przy zachowaniu płynności ruchu; działania te powinny wpłynąć także na uspokojenie ruchu samochodowego w obszarze śródmieścia,

- należy wyznaczać miejsca postojowe i parkingi, zarówno dla samochodów osobowych jak i dla samochodów ciężarowych.

Sieć drogowa na terenie miasta Opalenica charakteryzuje się przejrzystym układem ulic głównych (ulice przelotowe w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307, dróg powiatowych nr 2709P, 2716P oraz 2723P), brakiem obwodnicy miasta, komunikacji miejskiej oraz systemu ścieżek rowerowych.

Do podstawowych działań w aspekcie rozwoju sieci drogowej na terenie miasta należą: budowa **południowego i północnego odcinka** obwodnicy miasta, modernizacja i rozbudowa sieci dróg lokalnych oraz rozwiązanie problemu niewystarczającej liczby miejsc postojowych w centrum miasta:

1. **Wyznaczenie przebiegu i budowa południowego i północnego odcinka obwodnicy miasta (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307)**, jest najważniejszym zadaniem w zakresie rozwoju systemu transportowego gminy. Inwestycja ta wyprowadzi całkowicie ruch tranzytowy ze śródmieścia (zwłaszcza ruch ciężki, towarowy), co wpłynie na poprawę bezpieczeństwa, upłynni ruch samochodowy w granicach miasta oraz pozytywnie wpłynie na stan powietrza atmosferycznego na obszarze zabudowanym miasta Opalenica. Szczegółowy przebieg obwodnicy określony zostanie w projektach branżowych.

Proponowany przebieg obwodnicy w 5 wariantach opracowany na zlecenie Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu został przedstawiony na rysunku zmiany Studium.

2. Drugą grupą zadań jest **modernizacja istniejącej sieci drogowej oraz rozbudowa systemu ulic** na obszarach przewidzianych do zabudowy.
3. Trzecią grupą działań są przedsięwzięcia związane z rozwiązaniem problemu braku **miejsc postojowych w mieście**. W związku ze stale rosnącą ilością pojazdów konieczne jest proporcjonalne w stosunku do zabudowy, wydzielanie terenów pod miejsca postojowe.

Dla drogi wojewódzkiej nr 307, przebiegającej przez obszar gminy Opalenica, wskazuje się następujące ustalenia:

- dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem potencjalnego niekorzystnego oddziaływania drogi przekraczającego standardy jakości środowiska (m.in. hałasu, drgań, wibracji, zanieczyszczenie powietrza), lub w jego zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez zarządzającego drogą skutecznych środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w obowiązujących przepisach prawnych;
- należy pozostawić poza obszarem zabudowanym teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20 m, liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni – 7,0 m; obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od jej zewnętrznej krawędzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- konieczne jest wprowadzanie w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. ronda, sygnalizacja świetlna, progi zwalniające; dotyczy to głównie miejsc o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych;
- w celu ograniczenia potencjalnego niekorzystnego oddziaływania drogi w zakresie emisji hałasu i wibracji konieczne jest wprowadzenie rozwiązań minimalizujących taki stan rzeczy takich jak: budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, stosowanie 'cichych' nawierzchni, izolacja budynków itp.);
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z daną drogą za pomocą dróg niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej z pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów; bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką winno uwzględnić bezpieczeństwo ruchu na tej drodze;

- nie wyraża się zgodny na lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej;
- podziały geodezyjne działek winny spełniać ww. warunki i generować zjazdy na drogę wojewódzką zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- linie rozgraniczające na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi ustala się wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie w odcinkach o przekroju ulicznym lecz poza jezdnią,

W momencie wybudowania i oddania do użytku planowanej obwodnicy miasta Opalenica, ww. zapisy nie są wymagane dla odcinka drogi wojewódzkiej nr 307, równoległej do planowanej obwodnicy.

W związku z występującymi wojskowymi terenami zamkniętymi na obszarze gminy Opalenica, konieczne jest uwzględnienie przepisów oraz umów standaryzacyjnych NATO, w zakresie rozwoju, modernizacji lub rozbudowy systemów komunikacji i związanych z nimi infrastruktury technicznej, zwłaszcza dla:

- odcinka drogi wojewódzkiej nr 307 przebiegającej przez teren gminy Opalenica,
- odcinka drogi powiatowej nr 2745P od skrzyżowania z drogą wojewódzka nr 307 do skrzyżowania z dojazdową drogą leśną do JW 3036 Porażyn,
- drogi leśnej do JW 3036 Porażyn od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 307 przed przejazdem kolejowym z kierunku miasta Poznań do skrzyżowania z drogą powiatową nr 2745P.

## **9.2 Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych**

Wybudowanie nowych ścieżek rowerowych spowoduje znaczny wzrost bezpieczeństwa dla użytkowników ruchu drogowego. Rower, jako środek transportu nie odgrywa obecnie znaczącej roli w systemie komunikacji w gminie, mimo dogodnych warunków dla rozwoju sieci szlaków i tras rowerowych.

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w gminie należą:

- stworzenie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących miasto Opalenica z pozostałymi miejscowościami gminy oraz sąsiednimi gminami –

łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,

- priorytetem w procesie wyznaczania szlaków rowerowych powinno być konieczność połączenia obszaru miasta Opalenica z większymi miejscowościami gminy (m.in. Urbanowo – Terespotockie – Kopanki, Wojnowice – Łagwy – Rudniki - Niegolewo) oraz terenami atrakcyjnymi przyrodniczo,
- modernizacja ulic i dróg powinna bezwzględnie obejmować budowę wydzielonych dróg rowerowych,
- przy wyznaczaniu dróg rowerowych wykorzystać należy istniejące drogi polne i leśne oraz drogi gminne,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- wszystkie nowoprojektowane i modernizowane drogi i ulice powinny przewidywać lokalizację odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- zaleca się wprowadzanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach zarówno turystycznych i komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem Studium; nie wyklucza się jednocześnie zmian i korekt wyznaczania przebiegu tras i szlaków rowerowych w odniesieniu do niniejszego Studium,
- przy rozbudowie systemu tras rowerowych gminy Opalenica wskazane jest podejmowanie współpracy z władzami gmin sąsiednich;

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono przebieg proponowanych tras rowerowych.

### **9.3 Kierunki rozwoju terenów kolejowych**

Przez teren gminy Opalenica prowadzi linia kolejowa, będąca odcinkiem magistrali kolejowej C-E20 relacji Berlin – Poznań – Warszawa – Moskwa.

Planowana modernizacja odcinka linii na trasie Warszawa - Kunowice, mająca na celu przystosowanie do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160km/h (docelowo 250 km/h winna uwzględniać potrzebę przebudowy układu dróg publicznych w otoczeniu

tej linii kolejowej oraz wymagać będzie likwidacji niektórych skrzyżowań jednopoziomowych trakcji kolejowej z układem drogowym:

- km 351.440 – kat. B droga powiatowa Porażyn-Dąbrowa; likwidacja po wybudowaniu ok. 1000 mb drogi z prawej strony toru do km 350.413 oraz budowa podziemnego przejścia dla pieszych,
- km 350.413 – kat. B droga wojewódzka nr 307 Opalenica – Nowy Tomyśl; likwidacja po wybudowaniu wiaduktu w osi istniejącego przejazdu,
- km 347.532 – kat. B droga gminna Porażyn – Kopanki; likwidacja po wybudowaniu ok. 1100 mb drogi do km 346.719,
- km 346.719 – kat. B droga gminna Porażyn – Sielinko; likwidacja po wybudowaniu ok. 1100 mb drogi z lewej strony toru do istniejącej drogi w km 347,532,
- km 344.513 – kat. A droga wojewódzka nr 307 Opalenica – Lwówek; likwidacja przejazdu po wybudowaniu wiaduktu w proponowanej lokalizacji, tj. km 344,615 i budowa drogi dojazdowej z prawej strony toru do drogi wojewódzkiej nr 307 i z lewej strony toru do drogi powiatowej nr 2750P,
- km 343.136 – kat. A droga powiatowa Opalenica – Lwówek; likwidacja po modernizacji istniejącego przejścia dla pieszych tj. naprawa odwodnienia i dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- km 342.522 – kat. A droga gminna – ul. Łąkowa w Opalenicy; likwidacja przejazdu po wybudowaniu przejazdu (tunelu) gospodarczego,
- km 341,500 –projektowana budowa wiaduktu wraz z budową drogi z lewej strony toru (ok. 300mb) do drogi wojewódzkiej nr 307 i z prawej strony toru ok. 2000mb drogi do km 343.136 i zakończonej rondem na ul. 5go Stycznia,
- km 341.862 – kat. B droga gminna – ul. Parkowa (Opalenica); likwidacja przejazdu i budowa wiaduktu drogowego w km 341,500,
- km 338,100 – kat. B droga wojewódzka nr 307 Opalenica – Buk; likwidacja skrzyżowania oraz budowa wiaduktu w km 337,900; budowa około 2700m drogi,
- km 338.624 – kat. B droga powiatowa Wojnowice – Kozłowo; likwidacja po wybudowaniu przejazdu gospodarczego (tunelu),

- km 337.487 – kat. B droga gminna Wojnowice – Dobieżyn; likwidacja przejazdu, budowa ok. 560m drogi po stronie lewej do drogi do miejscowości Szewce w km 338,040,
- km 338.100 – proponowana budowa wiaduktu w km 337,900 oraz budowa 2700m drogi.

Jednocześnie koniecznym i niezbędnym warunkiem perspektywicznej likwidacji jednopoziomowych skrzyżowań z linia kolejowa Warszawa- Kunowice byłaby:

- budowa wiaduktu nad torami w pobliżu km 350,4 – stacja kolejowa Porążyn – uwzględniająca strategiczne potrzeby wojska w tym planowana budowę nowej bocznicy kolejowej oraz podłączenie dróg powiatowych nr 2715P Porążyn – Dąbrowa i nr 2749P Porążyn przez Sielinko do Grodziska,
- budowa wiaduktu nad torami w pobliżu km 344,615 wraz z budową odcinka drogi umożliwiającego połączenie pomiędzy droga powiatową nr 2750P Sielinko – Opalenica a drogą wojewódzką nr 307, oraz wybudowanie odcinków dróg gminnych umożliwiających dojazd do pól,
- budowa wiaduktu nad torami w pobliżu km 341,500 z budową odcinka drogi miejskiej z rondami, umożliwiających przejazd z południowej części miasta do północnej części Opalenicy, które to rozwiązanie umożliwi wyjazd w kierunku miejscowości Lwówek, a także korzystanie z kompleksu boisk piłkarskich, stadionu oraz budowanego hotelu,
- Budowa wiaduktu nad torami w pobliżu km 337,9 z budową zamiennego odcinka drogi wojewódzkiej 307 wraz z podłączeniem dotychczasowego układu drogi powiatowej i gminnej.

Ponadto w północnym rejonie gminy przewiduje się zabezpieczenie terenowe dla możliwego przebiegu linii kolejowej o prędkości 300 km/h. Przewiduje się również likwidację linii kolejowej Opalenica – Grodzisk oraz linii wąskotorowej Opalenica – Lwówek.

Przy zagospodarowywaniu terenów w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego plan nie powinien naruszać istniejących granic PKP, a w przypadku ewentualnej potrzeby jakiegokolwiek korekty granic wymagane jest jej wcześniejsze uzgodnienie z administratorem danych terenów kolejowych. W sytuacji gdy budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych

przewidywanych do realizacji w wyniku opracowywanych planów miejscowych spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać stosowne pozwolenie z PKP Polskie Linie Kolejowe.

W przypadku gdy teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w pobliżu linii kolejowej należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące min. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a w razie zaistniałej potrzeby przewidzieć zastosowanie skutecznych środków ochrony przed hałasem (np. ekranów akustycznych).

#### **9.4 Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej**

W zakresie komunikacji publicznej, działania władz miasta i gminy powinny dążyć do rozwoju gminnej i miejskiej komunikacji zbiorowej uzupełniającej już istniejącą komunikację publiczną (PKS, przewoźnicy prywatni), w celu zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru gminy.

### **10 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

#### **10.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę**

Zaopatrzenie terenów gminy Opalenica odbywać się będzie z wodociągów istniejących. Funkcjonujący system zaopatrzenia ludności w wodę należy utrzymywać z koniecznością wykonywania niezbędnych remontów i modernizacji, a w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, dalszej rozbudowy sieci wodociągowej. Sytuacja taka wystąpi m.in. w następstwie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego i przemysłowego, głównie w mieście Opalenica i na obszarach przewidzianych do zabudowy.

Powinno dążyć się do połączenia działających już odcinków wodociągów na terenie gminy, celem zapewnienia ciągłości dostaw wody.

#### **10.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków**

Jednym z celów strategicznych rozwoju gminy Opalenica jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze całej gminy. W tym zakresie konieczne jest wykonanie szeregu inwestycji:

- rozbudowa sieci kanalizacyjnej w granicach miasta Opalenica (dokumentacja projektowa została już wykonana dla północnych rejonów miasta, w ciągu drogi powiatowej nr 2709P),
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wiejskich (dokumentacja projektowa została już wykonana dla wsi Wojnowice, Terespotockie – Urbanowo, Sielinko),
- unowocześnienie systemu oczyszczania ścieków w gminie (modernizacja oczyszczalni ścieków w Troszcznie oraz budowa oczyszczalni ścieków w Wojnowicach i Urbanowie),
- budowa studni rozprężania ścieków, 7 sztuk w Opalenicy, jedna w Sielinku,
- modernizacja sieci wodociągowej,
- kontynuacja budowy przyzagrodowych oczyszczalni ścieków na obszarze wiejskim.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (zwłaszcza substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, 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 odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- rolnicze wykorzystanie ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Ustalenia w zakresie uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej powinny ponadto uwzględniać zapisy Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zarówno w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków jak i budowy, rozbudowy i modernizacji komunalnych systemów, wzgl. rozwiązań technicznych w tym zakresie.

### **10.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną**

Gmina Opalenica w całości zasilana jest w energię elektryczną z zewnętrznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV. Stacja transformatorowo-rozdzielcza 110/15 kV znajduje się w Opalenicy. Obszar miasta oraz tereny wiejskie zasilane są poprzez napowietrzne linie średniego napięcia. Na terenie gminy Opalenica zlokalizowane są również odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN- 110 kV do których należą:

- odcinek relacji „Buk-Opalenica”,
- odcinek relacji „Opalenica-Grodzisk”.

Obszary o zabudowie zwartej zasilane są przez sieć kablową.

Utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia w energię elektryczną miasta i gminy Opalenica, z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej, której rozbudowę należy uwzględnić w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż linii energetycznych wysokiego napięcia należy zachować strefy ochronne, w obrębie których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Orientacyjne strefy ochronne wyznaczone zostały na rysunku zmiany Studium.

W związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, nowymi inwestycjami budowlanymi wystąpić może konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne w tym przypadku będzie wygospodarowywanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Konieczne jest bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych, w tym realizacja inwestycji polegającej na stopniowej wymianie napowietrznych sieci energetycznych na sieci kablowe, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie rozwoju i rozbudowy elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

- dopuszcza się ewentualną budowę fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Plewiska – zachodnia granica Polski, wraz z pasem technologicznym o szerokości 70,0 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązywać będą ograniczenia użytkowania jego terenu,
- będzie możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznej dwutorowej linii przesyłowej 400 kV po ewentualnym jej wybudowaniu.

Dla spełnienia wymogów dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych dla budownictwa mieszkaniowego oraz w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy wolne od zabudowy (wzgl. strefy ochronne):

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

Wynikający z powyższych ustaleń zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej na terenach położonych w zasięgu możliwego ponadnormatywnego oddziaływania linii

elektroenergetycznych (w granicach określonych pasów wolnych od zabudowy, wzgl. stref ochronnych) dotyczy zarówno istniejących jak i ewentualnie planowanych napowietrznych linii.

Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie powinno przekraczać odpowiednio: 1kV/m na wysokości 2m i 60 A/m na wysokościach od 0,3m do 2m nad powierzchnią ziemi lub nad innymi powierzchniami na których mogą przebywać ludzie.

Zgodnie z informacjami przedłożonymi przez gestora sieci zapewnia się, iż ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pól elektromagnetycznych oraz hałasu zamykać się będzie w granicach w/w pasów.

Ponadto w celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi odpowiedniej normy w zakresie projektowania i budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych, a w szczególności:

1) lokalizację dróg względem linii:

- odległość pionowa przewodu linii przy największym zwisie normalnym od powierzchni drogi powinna wynosić co najmniej:
  - 7,75m – dla linii WN 110kV
  - 7,10m – dla linii SN 15kV
  - 6,0m – dla linii nn;
- odległość pomiędzy częścią przyziemną słupa, a granicą pasa drogowego powinna wynosić co najmniej 5,0 m;
- kąt skrzyżowania linii z drogą powinien być nie mniejszy niż 30°;
- na skrzyżowaniu z autostradą, drogą szybkiego ruchu lub drogą ekspresową linia WS i SN powinna posiadać 3° obostrzenia;
- na skrzyżowaniu z drogą krajową i miejską linia WS i SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nn maksymalnie 1° obostrzenia;

2) lokalizację budynków względem linii:

- odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od łatwo dostępnych części budynków powinna wynosić co najmniej:
  - 5,75m – dla linii WN 110kV
  - 5,10m – dla linii SN 15kV

- 2,5m w kierunku pionowym w górę i 1,5 m w kierunku pionowym w dół - dla linii nn;
- odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od trudno dostępnych części budynków powinna wynosić co najmniej:
  - 4,25m – dla linii WN 110kV
  - 3,60m – dla linii SN 15kV
  - 1,0m – dla linii nn;
- nie należy sytuować budynków w strefie zbliżeń ze słupami linii o napięciu wyższym niż 1kV;
- na skrzyżowaniu z budynkiem linia WN i SN powinna posiadać 2<sup>o</sup>obostrzenia, a linia nn 1<sup>o</sup> obostrzenia;
- nie zaleca się krzyżowania parkingu z linią napowietrzną WN110kV, na skrzyżowaniu z parkingiem linia SN powinna posiadać 2<sup>o</sup> obostrzenia, a linia nn 1<sup>o</sup> obostrzenia lub 0<sup>o</sup> dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym
- pod linią napowietrzną nie mogą być umieszczane kominy a pokrycie dachowe budynków w strefie skrzyżowania z linią powinno być niepalne;
- ewentualna roślinność przewidywana na terenie pod linią nie może przekroczyć wysokości 2m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu.

Wymogi te nie mają zastosowania w odniesieniu do stacji paliw płynnych oraz budynków, urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe lub ze strefami zagrożonymi wybuchem. Budowa takich obiektów w pobliżu linii podlega odrębnym ustaleniom.

Z punktu widzenia potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, ważne jest wprowadzanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii elektrycznej, co wiąże się także z regulacjami prawnymi m.in. Unii Europejskiej. W tym zakresie korzystnym rozwiązaniem jest produkcja energii w skali lokalnej.

Na rysunku Studium wyznaczono obszary, które predestynowane są do lokalizacji siłowni wiatrowych:

- na zachód od wsi Rudniki Dwór, w rejonie drogi powiatowej nr 2741P,
- na obszarze pomiędzy miejscowościami Rudniki Dwór, Niegolewo, Łagwy, Wojnowice,
- na wschód od miejscowości Łagwy,
- na obszarze pomiędzy Wojnowicami i Kozłowem,

- w rejonie Urbanowa,
- na wschód od miejscowości Dakowy Mokre.

Są to obszary o korzystnym ukształtowaniu terenu, w odpowiedniej odległości od obszarów zabudowanych i obszarów najcenniejszych przyrodniczo. Wszelkie inwestycje związane z budową siłowni wiatrowych odbywać się muszą na podstawie przepisów odrębnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii. W miarę możliwości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej (w szczególności osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczyć w miarę możliwości działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli. Grunty na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni ok. 50-60m<sup>2</sup>.

#### **10.4 Kierunki rozwoju sieci gazowej**

Na terenie miasta i gminy Opalenica występują rurociągi kopalniane, gazociąg przesyłowy w/c DN 350 relacji Paproć-Grodzisk eksploatowane przez PGNiG S.A. w Warszawie Oddział w Zielonej Górze oraz dwa gazociągi wykorzystywane przez G.E.N. GAZ ENERGIA S.A. (Kopanki – Urbanowo, Szewce – Buk).

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach wg których w/w sieć gazowa została wybudowana.

Lokalizację obiektów budowlanych względem gazociągów dla których pozwolenie na budowę wydano przed 10.08.1989r. reguluje rozporządzenie Ministra Gospodarki

z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055 ze zm.) oraz normy branżowe BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31, natomiast lokalizację obiektów budowlanych względem gazociągów dla których pozwolenie na budowę wydano przed 21.12.1995r. reguluje rozporządzenie Ministra Przemysłu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1989r. poz.243).

Z w/w przepisów wynika iż maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c wynosi:

- dla gazociągu DN 80 odbocznka Jastrzębniki (Rudniki): 35m na stronę od jego osi,
- dla stacji gazowej w/c w miejscowości Jastrzębniki: 35m na stronę od granicy terenu stacji,
- dla stacji gazowej w/c w miejscowości Opalenica: 35m na stronę od granicy terenu stacji.

Z uwagi na fakt, iż do budowy gazociągu DN 500 relacji Grodzisk-Skwierzyna zastosowano materiały pozwalające na zmniejszenie dopuszczalnych odległości bezpiecznych obiektów budowlanych względem gazociągu – odległość bezpieczna wynosi 32,5m na stronę od jego osi (norma branżowa BN-71/8976-31).

W związku z powyższym w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż wymienione, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w w/w odległości u operatora sieci gazociągowej oraz konieczność ścisłego nadzoru prac budowlanych w strefie.

Przy projektowaniu i zagospodarowywaniu terenów należy bezwzględnie wyznaczyć strefę kontrolowaną od istniejących gazociągów:

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

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

Ponadto należy uwzględnić że doprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców na przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego.

## **10.5 Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów**

Gospodarka odpadami na terenie gminy Opalenica prowadzona jest w oparciu o dwa główne w tym zakresie akty prawne:

- ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251, Nr 88, poz. 587, z 2008 r. Nr 138, poz. 865, Nr 199, poz. 1464, z 2009r. Nr 18, poz.97),
- ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008; z 2006r. Nr 144, poz. 1042, z 2008r. Nr 223, poz. 1464; z 2009r. Nr 18, poz. 97).

Gmina Opalenica nie dysponuje zorganizowanym składowiskiem odpadów. Odpady na podstawie umowy wywożone są na teren składowiska w Mnichach.

Współczesne standardy gospodarki odpadami wiążą się z wdrażaniem systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wprowadzania technologii recyklingu i odzysku odpadów. Niezbędnymi działaniami w tym zakresie jest wyposażenie każdego gospodarstwa domowego oraz wsi w odpowiednie pojemniki i kontenery na odpady, które wywożone będą sukcesywnie na składowisko odpadów. Sytuacja taka ograniczyć może również powstawanie dzikich składowisk odpadów.

Do odpowiedniej realizacji programu selektywnej gospodarki odpadami i osiągnięcia założonych celów niezbędny jest proces edukacji i uświadamiania mieszkańców gminy. W tym celu należy podjąć działania edukacyjne dzieci i młodzieży, przedstawicieli firm i instytucji, poprzez organizację szkoleń, wykładów, konkursów, prowadzenie kampanii reklamy społecznej (ulotki, foldery, plakaty).

Głównym celem rozwoju gminy Opalenica w zakresie gospodarki odpadami jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania.

Dla osiągnięcia założonych celów, konieczne jest podjęcie następujących kierunków działań w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie omawianej gminy:

- Podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów,

- Wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- Podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów,
- Wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- Rozszerzenie selektywnej zbiórki o opakowania wielowarstwowe tzw. tetrapaki,
- Redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych,
- Podjęcie działań zmierzających do rekultywacji starych, nielegalnych składowisk odpadów,
- Podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów.

Dla zapobiegania i zmniejszania ilości powstających odpadów powinny być prowadzone następujące działania:

- edukacyjne i informacyjne, polegające na kreowaniu zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań oraz produktów wykonanych z surowców z recyklingu, oddziaływanie na pracowników w kierunku redukcji zużywanych materiałów, ograniczania zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej trwałości,
- organizacyjne i techniczne, obejmujące m.in. wprowadzanie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recykling opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek, zbieranie selektywne odpadów na budowach, kompostowanie przydomowe frakcji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji na obszarach zabudowy jednorodzinnej.

Ponadto tereny po byłych składowiskach odpadów należy poddawać właściwej rekultywacji poprzez m.in. zakaz lokalizacji obiektów do 50 lat (skrócenie tego czasu możliwe jest po dokonaniu odpowiedniej ekspertyzy).

## **10.6 Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej**

Na terenie gminy funkcjonuje podstawowy system telekomunikacyjny, który zapewnia łączność telefoniczną dla mieszkańców, podmiotów w gminie. Wszelkie istniejące elementy infrastruktury teletechnicznej należy zachować. Przewidzieć należy lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic). W zakresie rozwoju telefonii

bezczernodowej, opartej na rozbudowie i powstawaniu nowych masztów stacji bazowych, należy lokalizować tego typu obiekty w taki sposób by maksymalnie ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na ludzi, zwierzęta oraz na krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

## **10.7 Kierunki rozwoju ciepłownictwa**

Dopuszcza się rozwój systemu ciepłownictwa zwłaszcza na noworealizowanych osiedlach zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta Opalenica.

Należy przechodzić na bardziej czyste paliwa energetyczne takie jak olej opałowy, gaz płynny. Dla prawidłowej ochrony środowiska zaleca się stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłe), wiatru i energii słonecznej. Należy dążyć do zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do zjawiska oszczędzania energii.

W przypadku stosowania indywidualnych rozwiązań z zakresu ogrzewania budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. drewno, biomasa), gazowych, olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, takie jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp..

W przyszłości konieczne będzie sukcesywne zwiększanie udziału energii pozyskiwanych ze źródeł odnawialnych. Na terenie gminy powinno się to odbywać głównie drogą spalania biomasy, co jest korzystne ze względu na już istniejącą infrastrukturę ciepłowniczą, wymagającą jedynie modernizacji kotłów i będzie miało korzystny wpływ na gospodarkę rolną gminy i rynek pracy (założenie plantacji energetycznych na terenach obecnie odłogowanych lub ekstensywnie wykorzystanych rolniczo). Korzystnym dla gospodarki gminy jak i w globalnym znaczeniu będzie skojarzenie wytwarzania energii cieplnej i energetycznej.

## Część IV.

# UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

## 1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Opalenica

Przedstawione w *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica* zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną, której realizacja należy do zadań władz lokalnych.

Polityka przestrzenna określona w *Zmianie studium* jest podstawą do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, prowadzenia dalszych działań rozwojowych, a w szczególności do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla obszarów, które nie posiadają obowiązującego planu miejscowego.

Na politykę przestrzenną miasta i gminy Opalenica składają się następujące cele strategiczne rozwoju:

- 1) *Zapewnienie dobrych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej poprzez poprawę stanu środowiska i infrastruktury technicznej oraz zorganizowanie systemu usług komunalnych o wysokiej jakości przy konkurencyjnych cenach.*
- 2) *Zapewnienie wysokiej jakości obsługi administracyjnej i zarządzania strategicznego przez aparat samorządowy, umożliwiających długofalowy rozwój gminy i pozyskiwanie partnerów dla przedsięwzięć rozwojowych.*

Realizacja ww. celów odbywać się powinna zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego przeznaczania terenów pod nowe inwestycje oraz ogólnie pojmowanego harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wszystkie kategorie są ze sobą spójne, a realizacja każdej z nich nie może odbywać się w oderwaniu od

pozostałych oraz w oderwaniu od przestrzeni gminy, środowiska przyrodniczego i człowieka.

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem miasta i gminy Opalenica, wypracowaniem prawidłowych instrumentów organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

Prowadzenie polityki przestrzennej gminy zgodnie z ww. zasadami i wskazówkami przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców, harmonijnego funkcjonowania obszarów zainwestowanych, estetycznej przestrzeni krajobrazu oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego gminy.

## **2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej**

Elementami środowiska decydującymi o przydatności funkcjonalno-przestrzennej gminy Opalenica są głównie: wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe zachodniej części terenu (na które składa się zróżnicowanie rzeźby, rozległe zespoły leśne i mozaika zbiorowisk roślinnych) oraz zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych na obszarze środkowej i wschodniej części gminy.

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej terenu wyróżniono zatem głównie rejony rolnicze i rolno-leśne, przy czym te drugie oraz wyznaczone korytarze ekologiczne stanowią swoisty system integrujący tereny rolnicze. Rangę subrejonu (E) przypisano terenom zurbanizowanym Opalenicy.

Mamy zatem:

**A. REJON ROLNICZY WSCHODNI**, obejmujący tereny wysoczyznowe o mało urozmaiconej rzeźbie, niemal bezleśne, zajęte przez gleby wysokich klas bonitacyjnych – *stanowiący naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej z ograniczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia (dopełnienia) terenów już zainwestowanych*

**A 1. subrejon rolniczy północno-wschodni, RUDNIKI-NIEGOLEWO-WOJNOWICE**, rozległy i zwarty, o mało urozmaiconej rzeźbie terenu, zajęty przez duże, zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, położone z dala od zróżnicowanych ekosystemów leśno-łąkowych i wodnych – *stanowiący naturalną bazę żywieniową*

*gminy, predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej, z ograniczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia (dopełnienia) terenów już zainwestowanych*

**A 2.** subrejon rolniczy południowo-wschodni, UŚCIĘCICE-DAKOWY MOKRE, mniej zwarty i jednorodny, z przewagą gleb wysokich klas bonitacyjnych, zajęty przez ekosystemy pól uprawnych i łąk – *stanowiący naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej, z ograniczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia terenów już zainwestowanych; lokalne kolizje z prowadzoną eksploatacją ropy naftowej*

**B.** REJON ROLNICZY ŚRODKOWY, obejmujący swym zasięgiem płaskie i faliste powierzchnie wysoczyznowe, charakteryzujący się zróżnicowanymi warunkami glebowymi i roślinnymi – *przydatny do użytkowania rolniczego*

**B 1.** subrejon rolniczy północny, JASTRZĘBNIKI-PORAŻYN-ŁĘCZYCE, wysoczyznowy o zróżnicowanych warunkach glebowych, m.in. z dużym udziałem gleb hydrogenicznych – *przydatny do produkcji rolnej, ale niekiedy wymagający starannego doboru upraw (dobrze znoszących okresowo nadmierną wilgotność podłoża)*

**B 2.** subrejon rolniczy południowy, SIELINKO-URBANOWO, obejmujący swym zasięgiem płaskie i faliste powierzchnie wysoczyznowe oraz zalesione dna dużych obniżzeń terenowych, charakteryzujący się zróżnicowanymi warunkami glebowymi i roślinnymi – *predestynowany do rozwoju gospodarki rolnej (na ogół w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska) i lokalnego wykorzystania udokumentowanych złóż gazu ziemnego*

**B 3.** subrejon rolno-leśny południowy, TERESPOTOCKIE-KOPANKI, zajmujący urozmaicone podnóża wału morenowego, w przewadze o słabych glebach – *predestynowany do zharmonizowanego rozwoju gospodarki rolnej i leśnej (na ogół w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska), z lokalnym dopuszczeniem turystyki i rekreacji*

**C.** REJON LEŚNO-REKREACYJNY ZACHODNI, KOPANKI-PORAŻYN, obejmujący swym zasięgiem dość urozmaicone powierzchnie ostańcowego wału morenowego, w większości zalesiony – *predestynowany do zharmonizowanego rozwoju gospodarki rolnej i leśnej (na ogół w zakresie optymalizującym wymagania produkcji*

*i ochrony środowiska), z lokalnym dopuszczeniem turystyki i rekreacji (z trwałym zainwestowaniem włącznie;*

**D. REJON ROLNO-LEŚNO-REKREACYJNY MIĘDZYRZECZA MOGILNICY ZACHODNIEJ I MOGILNICY WSCHODNIEJ**, wyróżniający się mozaiką ekosystemów leśno-łąkowych, zajmujący płaskie powierzchnie wysoczyznowe, położone w otoczeniu dużych kompleksów leśnych - *przydatny do produkcji rolnej, z priorytetem dla hodowli bydła, gospodarki leśnej oraz lokalnie turystyki*

**E. SUBREJON m. OPALENICA**, w dużej części zainwestowany, płaski, zajęty przez dobre gleby naglinowe – *predestynowany do umiarkowanego rozwoju funkcji osadniczej, z lokalnym dopuszczeniem nieuciążliwej (nie przekraczającej standardów jakości środowiska) działalności gospodarczej oraz obsługi turystyki.*

Niezależnie od ww. podziału gminy Opalenica na regiony i subregiony funkcjonalno-krajobrazowo-przestrzenne, należy przyjąć następujące rygory, wskazania i podstawowe zasady realizacji działań prorozwojowych:

- obejmowanie ochroną konserwatorską wydzielonych obszarów i obiektów zarówno przyrodniczych jak i kulturowych,
- opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy, poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych,
- utrzymywanie i kontynuowanie racjonalnego gospodarowania terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej,
- zapobieganie rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni gminy elementów uciążliwych.

Dla tak założonych głównych kierunków rozwoju i szczegółowych kategorii działań określono poniższe programy przedsięwzięć:

- opracowanie szczegółowego programu ochrony, opartego na szczegółowych, specjalistycznych opracowaniach ekologów, przyrodników,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uwzględniającego możliwy rozwój obszarów zabudowanych na terenie miasta i gminy, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, systemu gospodarowania odpadami,

- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- kontroli i egzekwowania wprowadzania elementów ochronnych od strony uciążliwych zakładów i obiektów,
- opracowanie programów restauracyjnych i modernizacyjnych zespołów podworskich, w tym parków podworskich, parków miejskich i wiejskich oraz ogrodów,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,
- wprowadzanie i promocja metod ekologicznego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej, w tym ogólnie pojęta edukacja ekologiczna społeczeństwa,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej, produkcyjnej, przez opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, budowa dróg publicznych, uzbrajanie terenów w niezbędną infrastrukturę, rozbudowa infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni, podnoszenie jakości przestrzeni publicznej,
- modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocja miasta i gminy jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, lokalizacji zakładów pracy,
- podjęcie działań związanych z budową północno-wschodniego odcinka obwodnicy miasta.

### **3. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania**

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej gminy wyróżnić można pięć rejonów, są to:

**A. REJON ROLNICZY WSCHODNI** – predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej

**B. REJON ROLNICZY ŚRODKOWY** – przydatny do użytkowania rolniczego

**C. REJON LEŚNO-REKREACYJNY ZACHODNI** – predestynowany do zharmonizowanego rozwoju gospodarki rolnej i leśnej z lokalnym dopuszczeniem turystyki i rekreacji (z trwałym zainwestowaniem włącznie);

**D. REJON ROLNO-LEŚNO-REKREACYJNY** – przydatny do produkcji rolnej, z priorytetem dla hodowli bydła, gospodarki leśnej oraz lokalnie turystyki;

**E. wielofunkcyjny SUBREJON m. OPALENICA** – predestynowany do umiarkowanego rozwoju funkcji osadniczej, z lokalnym dopuszczeniem nieuciążliwej (nie przekraczającej standardów jakości środowiska) działalności gospodarczej oraz obsługi turystyki.

Gmina Opalenica to teren rolniczo-przemysłowy, tylko fragmentarycznie wyróżniający się dużymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i znaczną atrakcyjnością rekreacyjną. Szansą na pewne ożywienie gospodarcze jest projektowana przebudowa układu komunikacyjnego miasta. Tymczasem pozostaje intensyfikacja rolnictwa we wschodniej części gminy, poprawa kondycji miejscowego przemysłu i przyciągnięcie nowych inwestorów, zwiększenie lesistości terenu i większe zainteresowanie jego możliwościami turystyczno-rekreacyjnego wykorzystania, nawet jeśli miałyby to być formy wypoczynku adresowane do dosyć wąskiego grona osób, preferujących ciszę i bliski kontakt z przyrodą (Kopanki wciąż jeszcze wydają się być takim zacisznym miejscem).

Korzystne rozmieszczenie lasów i dosyć rozbudowana sieć hydrograficzna skłaniają do większego wykorzystania terenu w miarę zasobnego w wartości przyrodnicze (m.in. rezerwat przyrody, pomniki przyrody), kulturowe i historyczne.

#### **4. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji**

Wpływ na jakość przestrzeni gminy przy realizacji inwestycji, ma sposób gospodarowania terenami w gminie i przeznaczania ich na określone cele. W tym przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na:

- lokalizacje nowych zakładów produkcyjnych w miejscach koncentracji przedsiębiorstw danej branży,
- przeprowadzanie analiz scalania i parcelacji gruntów w zależności od potrzeb, w celu uzyskania efektywnej i poprawnej struktury własności i przestrzeni,
- racjonalne gospodarowanie gminnymi zasobami gruntowymi;

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem gminnym jest m.in. *ustawa o gospodarce nieruchomościami* z dnia 21 sierpnia 1997

roku (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Wg ww. ustawy do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości:

- stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały przekazane w użytkowanie wieczyste,
- będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
- nabyte w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste gminy,
- nabyte w drodze wyłączenia na rzecz gminy,
- stanowiące własność gminy w drodze zamiany lub darowizny, albo co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego,
- stanowiące własność gminy i w stosunku, do których po dniu w którym ustawa zaczęła obowiązywać, wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych zasobach prawnych oraz zlikwidowanych jednostkach organizacyjnych,
- stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej miasta i gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobem nieruchomości gminnych, konieczne będzie wprowadzenie cyfrowego systemu informacyjnego, który umożliwi m.in. prowadzenie monitoringu zmian zachodzących w strukturze zagospodarowania miasta i gminy Opalenica. Opracowany w ten sposób system wpłynąć może również na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy, związany z lepszym dostępem do informacji dla potencjalnych inwestorów.

## **5. Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium**

Zmiana Studium wskazuje na szereg inwestycji – zadań własnych gminy, które narzucone zostały na władze gminne przez obowiązujące przepisy prawa. Z przepisów tych wynika, iż gmina zobligowana jest m.in. do:

- zapewnienia odpowiedniego poziomu usług podstawowych – oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, zgodnie z występującymi potrzebami,
- wyrównywania poziomu życia mieszkańców wszystkich obszarów miasta i gminy.

Do zadań własnych gminy należą także przedsięwzięcia związane m.in. z:

- ładem przestrzennym, ochroną środowiska, gospodarką wodną,
- siecią ulic i dróg gminnych, mostami,
- siecią infrastruktury technicznej w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, utrzymania czystości i porządku, składowisk i unieszkodliwiania odpadów, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- zasobami gminnego budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
- sferą życia społecznego, w tym m.in. kulturą, ochroną zabytków, kulturą fizyczną, sportem i turystyką, polityką prorodzinną,
- porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli, ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową,
- utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej, obiektów administracyjnych, cmentarzy gminnych, zieleni i zadrzewień,
- targowiskami i halami targowymi,
- promocją gminy, współpracy z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

## **6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

### **6.1. Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* musi uwzględniać zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zawarte w planie

zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, a odnoszące się do terenu na którym zmiana studium obowiązuje.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, przyjętego uchwałą nr XLII/628/2001 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2001 roku, dla terenu miasta i gminy Opalenica zawarto propozycje zadań rządowych i samorządowych, które służyć mają realizacji celów publicznych o skali ponadlokalnej:

- realizacja obwodnic dla miejscowości położonych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307 – Opalenica, Wojnowice, Porążyn,
- wyodrębnienie w województwie obszarów kulturotwórczych, tzn. obszarów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego, do których należy m.in. rejon Grodziska Wlkp. i Wolsztyna z Rakoniewicami i otaczającymi miastami: Buk, **Opalenica**, Nowy Tomyśl i Zbąszyń;
- modernizacja linii kolejowej relacji Berlin-Poznań-Warszawa,
- rezerwa terenu dla kolei o prędkości ok. 300km.h.

## **6.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych**

Należy także uwzględnić zadania, wynikające z innych dokumentów planistycznych i strategicznych, dotyczących:

- budowy jazu na rzece Mogilnicy w miejscowości Wojnowice oraz modernizacji istniejących jazów w miejscowościach Kozłowo, Uścięcice oraz Urbanowo,
- modernizacji układu dróg wojewódzkich;
- programu zwiększania lesistości gminy, który dotyczy wszystkich gmin i został opracowany przez Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
- ochrony i renowacji zabytków na terenie gminy oraz renowacji najwartościowszych obiektów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej miasta Opalenica.

## 7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów miasta i gminy

### 7.1. Opracowania planistyczne obowiązujące

Na terenie **gminy i miasta Opalenica** obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan na luty 2008 rok):

- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ulicy Wyzwolenia 100, zatwierdzony uchwałą nr XIX/101/96 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 7 listopada 1996 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zabudowy w Terespotockim i Dakowach Mokrych, zatwierdzony uchwałą nr XIX/102/96 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 7 listopada 1996 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego stacji redukcyjnej gazu przy ulicy Polnej w Łęczycy, zatwierdzony uchwałą nr XIX/126/97 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 24 marca 1997 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Urbanowie oraz Wojnowicach, zatwierdzony uchwałą nr XXI/127/97 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 24 marca 1997 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego stacji redukcyjnej gazu w Wojnowicach, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/164/97 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 30 grudnia 1997 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Ticza Bara w Opalenicy, zatwierdzony uchwałą nr III/25/98 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 29 grudnia 1998 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Łęczycach, Sielinku i Urbanowie, zatwierdzony uchwałą nr III/26/98 Rady Miasta i Gminy Opalenica z 29 grudnia 1998 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową a rzeką Mogilnicą,

zatwierdzony uchwałą nr XI/97/00 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 24 marca 2000 roku,

- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Łęczycach, Porążynie, Kopankach, Wojnowicach i Urbanowie, zatwierdzony uchwałą nr III/98/00 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 24 marca 2000 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Poznańskiej i Żeromskiego w Opalenicy, zatwierdzony uchwałą nr XVIII/161/01 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 23 lutego 2001 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Kopanki, Łagwy, Łęczyce, Rudniki, Niegolewo, Sielinko oraz Terespotockie, zatwierdzony uchwałą nr XVIII/160/01 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 23 lutego 2001 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Łęczyce, Terespotockie, Kopanki, Uścięcice, Wojnowice oraz Urbanowo, zatwierdzony uchwałą nr XXV/216/02 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 28 lutego 2002 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu przy stawie w Opalenicy, zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/231/02 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 8 lipca 2002 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Energetycznej w Opalenicy, zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/233/02 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 8 lipca 2002 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Strumykowej w Opalenicy, zatwierdzony uchwałą nr V/48/03 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 28 kwietnia 2003 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Terespotockie, Kopanki oraz Wojnowice, zatwierdzony uchwałą nr V/49/03 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 28 kwietnia 2003 roku,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kopankach, zatwierdzony uchwałą nr VI/55/03 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 26 czerwca 2003 roku,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w Opalenicy przy ul. Mickiewicza, zatwierdzony uchwałą nr XXII/180/05 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 16 czerwca 2005 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w Terespotockiem, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/215/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Opalenicy pomiędzy ul. Strumykową, rzeką Mogielnicą i ul. Kargego, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/216/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Opalenicy pomiędzy ul. Poznańską, Strumykową i Zarzecze, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/217/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Kopankach, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/218/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Porążynie, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/219/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Łagwach, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/220/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony wzdłuż drogi powiatowej w Dakowach Mokrych, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/221/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Opalenicy przy ul. Kasztanowej, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/222/06 Rady Miasta i Gminy Opalenica z dnia 27 lutego 2006 roku.

## **7.2. Obszary, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe i dla których gmina zamierza sporządzać plany**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze gminy, w niniejszej zmianie studium określono tereny, dla których należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszary takie można podzielić na trzy kategorie:

1. wszystkie tereny, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, w tym m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne,
2. obszary historycznej i współczesnej zabudowy, dla których konieczne jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych i rewitalizacyjnych;
3. nowe tereny przeznaczone pod zabudowę dla obsługi których należy stworzyć nowy układ komunikacyjny (drogi, miejsca postojowe) oraz uzbroić teren w podstawowe elementy infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **8. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne**

W niniejszej zmianie Studium wyznaczono nowe tereny, które umożliwią rozwijanie struktury przestrzennej miasta i gminy Opalenica w sposób jakościowy i ilościowy. Rozwój będzie dokonywać się na dwóch typach terenów:

- na terenach już zainwestowanych – poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych gruntach, dobudowywanie, rozbudowywanie istniejących obiektów, a także poprzez procesy rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji i modernizacji; głównym celem tego typu rozwoju będzie rozwój jakościowy tych obszarów, na których należy zwrócić uwagę zwłaszcza na rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udoskonalanie warunków komunikacyjnych;

- nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych rozwiązań planistycznych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej na ich obszarze.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w zmianie Studium.

Ogólnie pojmowany rozwój gminy, związany z dwoma typami terenów doprowadzić ma do:

- rozwoju jakościowego jednostek osadniczych,
- podnoszenia standardów zamieszkania oraz obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- poprawy jakości i estetyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- poprawy jakości życia mieszkańców.

Na rysunku zmiany Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią generalne dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę:

1. RM – tereny zabudowy zagrodowej,
2. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
4. MR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej,
5. MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, tereny usług,
6. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
7. MN/P/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
8. U – tereny usług, w tym:
  - UO – usługi oświaty i edukacji,
  - UA – usługi administracji,
  - UK – usługi kultury i kultu religijnego,
  - UT – usługi turystyki i rekreacji,
9. US – tereny usług sportu i rekreacji,
10. P/U – tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów,
11. RU/P – tereny produkcji rolnej, tereny produkcji, usług,

12. RL/U – tereny produkcji leśnej, tereny usług,
13. ZP – tereny zieleni urządzonej,
14. ZO – tereny ogrodów działkowych,
15. ZD/ZO – tereny ogrodów działkowych, tereny ogrodów przydomowych,
16. ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
17. ZC – cmentarze,
18. TK – tereny kolei,
19. IT – tereny infrastruktury technicznej,
20. PG – zakłady górnicze – kopalnia gazu, ropy naftowej,
21. KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej,
22. TZ – tereny zamknięte,

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono także następujące obiekty i obszary:

1. orientacyjny kierunek przebiegu obwodnicy miasta Opalenica (w 5 wariantach) i wsi Wojnowice,
2. proponowane ścieżki rowerowe,
3. proponowaną lokalizację oczyszczalni ścieków,
4. projektowane budowle spiętrzające wodę,
5. projektowany gazociąg przesyłowy,
6. obszary predestynowane do lokalizacji siłowni wiatrowych,
7. obszary proponowane pod dolesienie,

### **8.1. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie**

Na obszarze gminy Opalenica wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój konkretnych funkcji i typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-magazynową. Zestawienie powierzchni, które przeznaczono pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i pod aktywizację gospodarczą wg miejscowości prezentuje tabela nr 6.

Tabela 6. Powierzchnie nowych terenów przeznaczonych w zmianie Studium pod zabudowę wg miejscowości

Miejscowość	Powierzchnia terenów wg funkcji (w ha)												Razem
	MN	MR	MW	MN/MR MN/RM MR/RM	MN/U	MW/U	MN/P/U MN/RM/P/U	MN/RM/U MN/MR/U	P/U	U	US, UT	IT	
Miasto Opalenica	47,63	-	0,21	-	91,92	38,6 <sub>3</sub>	24,37	-	134,2	4,28	40,4	2,18	383,82
Dakowy Mokre	-	-	-	-	-	-	-	22,26	-	-	-	-	22,26
Jastrzębniki	-	-	0,43	-	-	-	-	17,15	-	1,15	-	9,79	28,52
Kopanki	-	15,5	-	60,01	-	-	2,34	15,79	-	-	-	-	93,64
Kozłowo	-	-	-	2,5	-	-	-	14,02	-	-	-	-	16,52
Łagwy	-	-	-	7,36	-	-	6,0	6,6	-	-	-	-	19,96
Łęczyce	-	-	-	38,33	-	-	4,0	29,04	14,22	-	-	-	85,59
Niegolewo	-	-	-	16,82	-	-	1,38	1,76	-	-	-	-	19,96
Porążyn	23,79	-	-	3,5	18,96	-	-	11,73	115,24	-	-	-	173,22
Porążyn Dworzec	-	-	-	-	-	-	-	3,13	7,43	-	-	-	10,56
Rudniki	-	-	-	36,35	-	-	0,73	27,06	150,98	-	-	-	215,12
Sielinko	-	-	0,8	-	13,38	2,7	26,32	-	4,41	5,76	-	-	53,37
Terespotockie	-	-	-	30,77	-	-	-	48,18	-	-	-	-	78,95
Troszczyń	-	-	-	5,79	25,5	-	12,25	28,81	-	-	-	-	72,35
Urbanowo	-	-	-	18,88	-	-	1,84	13,1	-	3,0	3,9	-	40,72
Uścięcice	-	-	-	5,34	-	-	-	23,92	2,11	-	-	-	31,37
Wojnowice	3,11	-	-	-	-	-	-	12,90	116,1	-	9,63	1,26	143,0
<b>RAZEM</b>	<b>74,53</b>	<b>15,5</b>	<b>1,44</b>	<b>225,65</b>	<b>149,76</b>	<b>41,3<sub>3</sub></b>	<b>79,23</b>	<b>275,45</b>	<b>544,69</b>	<b>14,1<sub>9</sub></b>	<b>53,9<sub>3</sub></b>	<b>13,2<sub>3</sub></b>	

Źródło: opracowanie własne

### Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę w mieście Opalenica.

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa – zlokalizowana w rejonach miasta:

- *północny* – wzdłuż drogi powiatowej nr 2709P i cieką wodnego, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
- *północno-zachodni* – obszar zawarty pomiędzy drogą powiatową nr 2716P, ulicami oraz linią elektroenergetyczną – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami, w południowej części obszaru jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z działalnością gospodarczą,
- *środkowo - zachodni* – obszar zawarty pomiędzy linią kolejową E20 i cieką wodnym od zachodu, proponowanym przebiegiem obwodnicy miasta Opalenica od południa, drogą wojewódzką nr 307 od północy oraz linią

kolejową i drogą powiatową nr 2723P od wschodu, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna z usługami, a w zachodniej i południowej części terenu jako zabudowa mieszkaniowa wraz z działalnością gospodarczą,

- *środkowo – południowy* – obszar zawarty pomiędzy drogą powiatową nr 2723P od zachodu, proponowanym przebiegiem obwodnicy miasta Opalenica od południa, drogą wojewódzką nr 307 od północy oraz ciekim Mogilnica od wschodu, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- *środkowo – wschodni* – obszar zawarty pomiędzy ciekim Mogilnica od zachodu, linią kolejową E20 od północy oraz proponowanym przebiegiem obwodnicy miasta Opalenica od wschodu i południa, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2. Tereny zabudowy działalności gospodarczej:

- *część północna* – obszar zawarty pomiędzy drogą powiatową nr 2709P oraz ciekim Mogilnica,
- *obszar miejski* – tereny działalności gospodarczej wyznacza się wraz z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno i wielorodzinnej jako rozproszone obszary w granicach miasta, zwłaszcza w południowej części miasta, wzdłuż proponowanego przebiegu obwodnicy,

3. Zabudowa usługowa:

- *tereny usług sportu i rekreacji* – wyznacza się w północno-wschodniej części miasta, pomiędzy kompleksem leśnym a ciekim Mogilnica,
- *tereny usług pozostałych* – wyznacza się jako tereny rozproszone w granicach miasta Opalenica, zwłaszcza w obszarze śródmiejskim;

4. Obwodnica miasta Opalenica:

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono orientacyjny przebieg obwodnicy miasta w 5 wariantach. Nowy fragment drogi powstanie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 307 w celu ominięcia ścisłego centrum miasta;

## Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Opalenica.

### **Dakowy Mokre**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji rolniczej, usługi, w tym oświaty, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 22,26 ha, wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz wzdłuż dróg powiatowych nr 2751P oraz 2497P;

### **Jastrzębniki**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym oświaty,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 17,15 ha, wyznacza się jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy w obrębie miejscowości Jastrzębniki, wzdłuż dróg powiatowych nr 2716P oraz 2741P;
- nowe tereny (MW) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 0,43 ha, wyznacza się w środkowo-północnej części wsi, wzdłuż drogi gminnej nr 390514P,
- tereny (UO/U) przeznaczone pod zabudowę usługową, w tym usług oświaty i edukacji, o łącznej powierzchni ok. 1,15 ha wyznacza się południowej części miejscowości w rozwidleniu dróg powiatowych nr 2718P oraz 2716P,
- tereny (IT/On) przeznaczone pod zabudowę infrastrukturalną techniczną, o łącznej powierzchni ok. 9,79 ha wyznacza się w zachodniej części sołectwa, przy granicy z sołectwem Porażyn,

### **Kopanki**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, usługi, w tym oświaty,
- nowe tereny (MR) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną, o łącznej powierzchni ok. 15,5 ha wyznacza się w północnej

części miejscowości, przy drodze powiatowej nr 2749P oraz drodze gminnej nr 380035P,

- nowe tereny (MR/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 55,91 ha wyznacza się na południe od miejscowości, na obszarze zawartym pomiędzy drogą powiatową nr 2749P i granicą gminy Opalenica oraz we wschodniej części sołectwa,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 4,1 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej w centralnej części wsi,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 15,79 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż drogi powiatowej nr 2749P,
- nowe tereny (MN/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 2,34 ha wyznacza się w środkowo-północnej części sołectwa,

#### **Kozłowo**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 2,50 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej we wschodniej części miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 14,02 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej w obrębie miejscowości wzdłuż dróg powiatowych nr 2724P, 2743P oraz drogi gminnej nr 380023P,

#### **Łagwy**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym kultury,

- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 7,36 ha wyznacza się w południowo-środkowej części miejscowości, wzdłuż drogi gminnej,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 6,60 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż dróg gminnych nr 380018P, nr 380015P oraz drogi powiatowej nr 2717P w obrębie miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 6,0 ha wyznacza się w południowej części sołectwa,

#### **Łęczyce**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, produkcję, usługi, w tym kultury,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 38,33 ha wyznacza się środkowej i wschodniej części sołectwa, przy granicy z miastem Opalenica,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 29,04 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż dróg gminnych nr 380012P oraz 380013P przebiegających przez miejscowość Łęczyce,
- nowe tereny (MN/RM/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 4,0 ha wyznacza się w południowej części sołectwa, przy drodze powiatowej nr 2716P,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 14,22 ha wyznacza się środkowej części miejscowości Łęczyce;

### **Niegolewo**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 16,82 ha, wyznacza się w północnej części miejscowości wzdłuż dróg gminnych,
- nowe tereny (MN/MR/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 1,76 ha, wyznacza się jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy w centralnej części miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 1,38 ha wyznacza się w centralnej części miejscowości wzdłuż drogi powiatowej nr 2742P;

### **Porążyn**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym oświaty, obiekty i obszary zabytkowe,
- nowe tereny (MN) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 23,79 ha wyznacza się w zachodniej części miejscowości, w ciągu drogi powiatowej nr 2718P oraz przy drodze gminnej nr 380035P,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 3,5 ha wyznacza się w południowo-zachodniej części miejscowości, pomiędzy terenami istniejącymi zabudowy mieszkaniowej i planowanymi terenami działalności gospodarczej,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 11,73 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż drogi powiatowej nr 2718P,
- nowe tereny (MN/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 18,96 ha

wyznacza się we wschodniej części sołectwa, wzdłuż granicy administracyjnej z miastem Opalenica,

- nowe tereny (MN/RM/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, działalność gospodarczą, w tym produkcję, usługi, składy i magazyny wyznacza się w południowej części miejscowości oraz we wschodniej części sołectwa przy drodze wojewódzkiej nr 307,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod działalność gospodarczą, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 115,24 ha wyznaczono w południowej i wschodniej części miejscowości, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 307 oraz linii kolejowej E20;

#### **Porążyn Dworzec (Bukowiec)**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji rolniczej, usługi, w tym oświaty, obiekty i obszary zabytkowe, tereny zamknięte,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 3,13 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż dróg: wojewódzkiej nr 307 oraz powiatowej nr 2715P,
- tereny (RL/U) przeznaczone pod produkcję rolną, produkcję oraz tereny usług, wyznacza się w północnej części miejscowości,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod działalność gospodarczą, w tym produkcję, usługi, składy i magazyny, o łącznej powierzchni ok. 7,43 ha wyznacza się środkowej części miejscowości, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 307 oraz linii kolejowej E20,

#### **Rudniki**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji rolniczej, produkcję, usługi, w tym oświaty, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny (RM/MN) przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 36,35 ha, wyznacza się w północnej części sołectwa, wzdłuż drogi gminnej nr 380014P,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej

powierzchni ok. 27,06 ha, wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę w centralnych częściach miejscowości Rudniki oraz wzdłuż drogi powiatowej nr 2709P oraz linii kolejowej,

- nowe tereny (MN/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 0,73 ha wyznacza się północno-środkowej części miejscowości,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 150,98 ha wyznacza się w południowej części sołectwa, wzdłuż drogi powiatowej nr 2709P oraz linii kolejowej, a także na zachód od miejscowości Rudniki, wzdłuż drogi powiatowej nr 2741P;

### **Sielinko**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym handlu i targowe, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny (MN/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 13,38 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę wzdłuż dróg powiatowych nr 2750P, 2751P, 2749P oraz drogi gminnej nr 380037P,
- tereny (MW) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha wyznacza się w środkowej części miejscowości, wzdłuż drogi powiatowej nr 2750P,
- tereny (MN/MW/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 2,7 ha wyznacza się wzdłuż drogi powiatowej nr 2751P,
- nowe tereny (MN/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 26,32 ha wyznacza się w północnej części sołectwa, wzdłuż linii kolejowej E20, drogi powiatowej nr 2750P oraz planowanej obwodnicy miasta Opalenica ze wskazaniem zachowania odpowiedniej odległości zabudowy mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, określonej na podstawie odrębnych ekspertyz

środowiskowych (m.in. raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko) oraz przeprowadzonych badań i analiz,

- nowe tereny (U) przeznaczone pod zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 5,76 ha wyznacza się w południowej części miejscowości przy drodze powiatowej nr 2751P,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 4,41 ha wyznacza się przy drogach powiatowych nr 2749P, 2751P oraz we wschodniej części sołectwa, przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 2751P, 2723P oraz linii kolejowej,
- tereny (RU/P) przeznaczone pod produkcję rolną, produkcję oraz usługi, wyznacza się przy drodze powiatowej nr 2751P oraz przy granicy administracyjnej z sołectwem Porążyn,

#### **Terespotockie**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 9,77 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę w zachodniej i wschodniej części sołectwa, przy drogach gminnych nr 380033P, 380031P oraz 380032P,
- nowe tereny (MR/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną, zabudowę zagrodową o łącznej powierzchni ok. 21,0 ha wyznacza się w obrębie miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 48,18 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę wzdłuż dróg: powiatowej nr 2749P oraz gminnych nr 380031P, 380032P i 380033P,

#### **Troszczyn**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, tereny usług komunalnych – oczyszczalnia ścieków,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 5,79 ha

wyznacza się przy drodze powiatowej nr 2723P ze wskazaniem zachowania odpowiedniej odległości teŝe zabudowy od ciągów komunikacyjnych, określonej na podstawie odrębnych ekspertyz środowiskowych oraz przeprowadzonych badań i analiz,

- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 28,81 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę wzdłuż drogi powiatowej nr 2751P ze wskazaniem zachowania odpowiedniej odległości teŝe zabudowy mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, określonej na podstawie odrębnych ekspertyz środowiskowych oraz przeprowadzonych badań i analiz,
- nowe tereny (MN/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 12,25 ha wyznacza się w północnej części sołectwa, wzdłuż planowanej obwodnicy miasta Opalenica ze wskazaniem zachowania odpowiedniej odległości zabudowy mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, określonej na podstawie odrębnych ekspertyz środowiskowych (m.in. raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko) oraz przeprowadzonych badań i analiz,
- nowe tereny (MN/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, o łącznej powierzchni ok. 25,5 ha wyznacza się w północno-wschodniej części sołectwa przy granicy administracyjnej z miastem Opalenica (w obrębie planowanej obwodnicy),

### **Urbanowo**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym oświaty,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 18,88 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz nową zabudowę w południowej części miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 13,1 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już

istniejącej oraz nową zabudowę wzdłuż dróg powiatowych nr 2752P oraz 2723P,

- tereny (MN/MW/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 0,7 ha wyznacza się we wschodniej części miejscowości przy drodze powiatowej nr 2752P,
- tereny (MN/P/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, o łącznej powierzchni ok. 1,84 ha wyznacza się środkowej części miejscowości,
- tereny (US/U) przeznaczone pod zabudowę usług sportu i usług, o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha wyznacza się w zachodniej części sołectwa, przy drodze powiatowej nr 2752P,
- tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 3,0 ha wyznacza się we wschodniej części miejscowości,
- tereny (RU/P) przeznaczone pod produkcję rolną, produkcję oraz usługi, wyznacza się we wschodniej części miejscowości i sołectwa, przy drodze powiatowej nr 2752P,

### **Uścięcice**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym kultury,
- nowe tereny (MN/RM) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni ok. 5,34 ha wyznacza się w środkowej części miejscowości,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 23,92 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej, wzdłuż dróg gminnych i powiatowych nr 2724P oraz 2497P,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 2,11 ha wyznacza się na północny-zachód od miejscowości Uścięcice, wzdłuż drogi powiatowej nr 2724P,

## **Wojnowice**

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, usługi, w tym oświaty i kultury,
- nowe tereny (MN) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o łącznej powierzchni ok. 3,11 ha wyznacza się środkowej części miejscowości, na obszarze pomiędzy drogą wojewódzką nr 307 i drogą powiatową nr 2717P,
- nowe tereny (MN/RM/U) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, o łącznej powierzchni ok. 12,90 ha wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej, głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 307,
- nowe tereny (U/UT) przeznaczone pod zabudowę usług, w tym usług turystyki i rekreacji, o łącznej powierzchni ok. 9,63 ha wyznacza się w południowej części sołectwa, przy drodze wojewódzkiej nr 307 i granicy z sołectwem Urbanowo,
- nowe tereny (P/U) przeznaczone pod zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, o łącznej powierzchni ok. 116,1 ha wyznacza się we wschodniej i zachodniej części sołectwa, pomiędzy drogą wojewódzką nr 307 i linią kolejową E20,
- tereny (IT) przeznaczone pod zabudowę infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni ok. 1,26 ha wyznacza się w obrębie miejscowości Wojnowice.

## **8.2. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego**

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczania terenów pod nowe inwestycje, zapewni wysoką jakość przestrzeni, podnoszenie jakości życia lokalnej społeczności, zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej miasta i gminy Opalenica. Standardy te powinny być uwzględniane zwłaszcza na etapie konstruowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego.

Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione obligatoryjne wartości. Dokładne sprecyzowanie standardów powinno nastąpić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem tych wskazanych w zmianie Studium.

W zagospodarowaniu przestrzeni miasta i gminy Opalenica powinno dążyć się do maksymalizowania efektów, które wynikać będą z racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym przede wszystkim do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji. Należy w związku z tym zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki miejskiej i wiejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych,
- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wznoszone poza zasięgiem jakiegokolwiek uciążliwego oddziaływania,
- emisje czynników szkodliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm i mieścić się w granicy działki inwestora,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- skupienie się na inwestycjach aktywizujących gospodarkę gminy Opalenica, które tworzą nowe miejsca pracy i podnoszą dochód gminy,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów turystyki,

Tereny historycznej zabudowy należy modernizować i unowocześniać, poprzez renowację istniejącej infrastruktury lub poprzez wprowadzanie nowej.

Tereny wiejskie wymagają rozbudowy infrastruktury technicznej i modernizacji systemu drogowego.

Nowe obszary rozwojowe należy w pierwszej kolejności wyposażyć w niezbędne elementy infrastruktury technicznej oraz zapewnić dostęp do sieci komunikacyjnej.

Ważne z punktu widzenia możliwości kształtowania jakości przestrzeni są standardy zamieszkania i zagospodarowania terenu, które w wymierny sposób można przełożyć na konkretne parametry i wskaźniki zabudowy, którymi są:

1. standardy powierzchni działek budowlanych:
  - a. poza obszarami wyznaczonymi na rysunku zmiany Studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej – nie mniej niż 1 ha,
  - b. na terenach pozostałych wsi – min. 1 000 m<sup>2</sup>,
  - c. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w mieście i w strefie podmiejskiej należy przyjmować minimalne wielkości działek:
    - dla budynków wolnostojących: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków w zabudowy bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków w zabudowie szeregowej: 400 m<sup>2</sup>,
  - d. dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej należy przyjmować minimalne powierzchnie działek 2000 m<sup>2</sup>,
  - e. dla zabudowy działalności gospodarczej (P/U) należy przyjmować minimalne powierzchnie działek 2000 m<sup>2</sup>,
2. standardy minimalnych szerokości frontów nowowydzielonych działek:
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących: 24,0m,
  - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej: 18,0m,
  - dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej: 8,0m,
3. standardy stopnia nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych rezydencjonalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
  - a. na terenach miejskich i podmiejskich – 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - b. na terenach wiejskich – 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
4. formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie komponować z otoczeniem i krajobrazem,

5. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lokalizować na wydzielonych działkach przestrzennych, zaprojektowaną tak, by tworzyła zwarte kwartały urbanistyczne,
6. wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy kubaturowej:
  - a. na terenie miasta Opalenica:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – maksymalnie 35% powierzchni terenu za wyjątkiem strefy śródmiejskiej, gdzie dopuszcza się zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy w zależności od intensywności zagospodarowania obszarów sąsiednich,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW) – maksymalnie 40% powierzchni terenu,
    - dla zabudowy usługowej (U, UP, UO, UK), produkcyjnej, magazynowej i składowej (P/U) – maksymalnie 50% powierzchni terenu;
  - b. na terenach wiejskich:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zagrodowej (RM) – maksymalnie 25% powierzchni terenu,
    - dla zabudowy rezydencjonalnej – maksymalnie 15% powierzchni terenu,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW) – maksymalnie 35% powierzchni terenu,
    - dla zabudowy usługowej (U, Up, UO, UK), produkcyjnej, magazynowej i składowej (P) – maksymalnie 40% powierzchni terenu,
    - dla terenów zieleni publicznej z usługami turystyki (ZP/UT) – maksymalnie 15% powierzchni terenu;
7. wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zagrodowej (RM) - minimalnie 30% powierzchni terenu za wyjątkiem strefy śródmiejskiej Opalenicy, gdzie dopuszcza się zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w zależności od intensywności zagospodarowania obszarów sąsiednich,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - minimalnie 20% powierzchni terenu,
  - dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej (MR) - minimalnie 70% powierzchni terenu,
  - dla zabudowy usługowej (U, UP, UO, UK), produkcyjnej, magazynowej i składowej (P) – minimalnie 10% powierzchni terenu,
  - dla terenów zieleni publicznej z usługami turystyki (ZP/UT) – minimalnie 80 % powierzchni terenu;
8. standardy wysokości budynków:
- na terenach miejskich – do czterech kondygnacji nadziemnych włącznie (w tym poddasze);
  - na terenach wiejskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych włącznie (w tym poddasze użytkowe) z wyłączeniem usług, które mogą mieć do 3 kondygnacji włącznie.

Wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych, muszą być uzgadnianie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić następujące wskazania:

- na terenach zabudowy zagrodowej (RM) zezwala się na rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zabudowy na cele usług, przede wszystkim usług turystyki (agroturystyki), rekreacji, gastronomii oraz rzemiosła,
- na terenach rolnych określonych na rysunku zmiany studium jako tereny o bardzo dobrych i dobrych glebach oraz grunty rolne dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- na terenach parków podworskich (ZPP) dopuszcza się możliwość lokalizacji urzędzeń i obiektów usługowych, zwłaszcza z zakresu edukacji, turystyki, sportu i rekreacji, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu służby ochrony zabytków,
- należy zachować istniejące obszary przestrzeni publicznej, zwłaszcza w strefie śródmiejskiej miasta Opalenica oraz należy dążyć do tworzenia

wysokojakościowej nowej przestrzeni służącej społeczności lokalnej, m.in. place, pasaże, skwery, parki, bulwary;

- w przypadku powstania mas ziemnych podczas realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany studium zaleca się jego wykorzystanie do niwelacji innych terenów lub przetransportowanie ich w miejsce wskazane przez Burmistrza.
- w następstwie zmiany układu komunikacyjnego (realizacja obwodnicy miasta ) należy scalić i urządzić przestrzeń publiczną obecnego rynku;
- przedstawione na rysunku zmiany Studium warianty przebiegu obwodnicy miasta Opalenicy i wsi Wojnowic mają charakter orientacyjny. W przypadku wyboru konkretnego wariantu realizacyjnego obwodnicy miasta Opalenicy pozostałe warianty wskazane na rysunku zmiany Studium mogą pełnić funkcje innych dróg, w tym dróg gminnych, powiatowych. Do czasu realizacji obwodnicy miasta Opalenicy dopuszcza się zagospodarowanie terenów na których wyznaczono przebieg obwodnicy, zgodnie z przeznaczeniem określonym na rysunku zmiany Studium (bez uwzględnienia rezerwy terenu pod obwodnicę) pod warunkiem uzyskania zgody od Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

Zaleca się stosowanie cech architektonicznych typowych dla obszaru gminy Opalenica oraz rozważenie możliwości zastosowania tradycyjnej architektury na terenach wiejskich, która harmonijnie wkomponowana w krajobraz, wpłynie na ukształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego i krajobrazowego gminy.

Występuje konieczność zgłaszania do odpowiednich organów wojskowych wszelkich, planowanych na terenie gminy obiektów o wysokości 50,0 m.n.p.t. i wyższych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **8.3 Etapowanie realizacji zabudowy terenów**

Kształtowanie przestrzeni i krajobrazu gminy Opalenica związane jest z odpowiednim etapowaniem zagospodarowywania terenów:

- w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny gdzie istnieje możliwość podłączenia nowoprojektowanych budynków do istniejącej infrastruktury technicznej,
- drugimi w kolejności obszarami są te, które uzbroić można poprzez rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie można zagospodarowywać te tereny, które wymagają budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg od podstaw.

Nie zaleca się zabudowywania nowych, niezagospodarowanych dotychczas obszarów, poprzez realizację zabudowy rozproszonej lub tworzącej „wyspy”, rozdzielone użytkami rolnymi.

#### **8.4. Tereny zamknięte**

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące tereny zamknięte, do których na obszarze gminy Opalenica zalicza się tereny kolei oraz wojskowe tereny zamknięte w miejscowości Porażyn, objęte zadaniem rządowym o symbolu nadanym w rejestrze Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast: BDG – 4/722-684/00.

Dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa winno się uwzględnić następujące tereny:

- będące w zarządzie MON:
  - działka nr ewid. 5176/2
  - działka nr ewid. 5294
- objęte umową z Lasami Państwowymi:
  - działki nr ewid.:5193/2; 5193/3; 5172/7; 5183/3; 5172/9; 5172/10; 5172/11; 5193/7
  - działki nr ewid.:5171/4; 5170/4 oraz część działek o nr ewid. 5171/3; 5769/3; 5191/3; 5192/3.

Ponadto Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu jest w trakcie załatwiania umowy z Lasami Państwowymi o dzierżawę n/w działek pod planowana bocznice kolejową: działki nr ewid. 5194/5; 5193/7; 5172/5.

Wnioskuje się również:

- konieczność zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich planowanych na terenie gminy obiektów o wysokości 50,0 m npt i wyższych – przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- uwzględnianie przepisów oraz umów standaryzacyjnych NATO w zakresie rozwoju, modernizacji lub rozbudowy systemów komunikacji i związanych z nimi infrastruktury technicznej dla:
  - odcinka drogi wojewódzkiej nr 307 w granicach objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - odcinka drogi powiatowej nr 2745P od skrzyżowania z drogą 307 do skrzyżowania z dojazdową drogą leśną do JW. 3036 Porażyn,
  - drogi leśnej do JW 3036 Porażyn od skrzyżowania z drogą 307 przed przejazdem kolejowym z kierunku m. Poznań do skrzyżowania z drogą nr 2745P.

Do terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe zalicza się tereny objęte następującymi działkami:

- działki nr ewid. 227/1; 227/2; 227/3; 260/28; 260/29; 261/2 położone w Opalenicy,
- działki nr ewid. 234; 330; 324/1 położone w Porażynie,
- działka nr ewid. 40 położona w Sielinku,
- działki nr ewid. 390/1; 390/2; 390/3; 434; 435; 471, 511, 526, 494/1; 495/1; 512/1 położonych w Wojnowicach.

Ponadto do wyżej wymienionych działek za obszar terenów zamkniętych uznaje się również działki nr ewid. 429/2 położone w Opalenicy oraz działki nr ewid. 1 i 433 położone w Porażynie.

## **8.5 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

W wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców tylko niewielkie fragmenty terenu mają zmienione cechy konfiguracyjne. Ograniczone zasoby surowców mineralnych i znaczny odsetek powierzchni leśnych nie sprzyjały bowiem wydobyciu kopalin na dużą skalę. Małe wyrobiska poeksploatacyjne kruszywa znajdują się m.in.

w Kopankach, Jastrzębnikach i Wojnowicach, a czynna kopalnia piasku znajduje się w Wojnowicach. Wyrobisko w Jastrzębnikach było wykorzystywane do składowania odpadów i jest obecnie rekultywowane. Pozostałe uległy tzw. samorekultywacji (zarosły samoistnie) i nie wymagają zmiany zagospodarowania.

Można je pozostawić w dotychczasowym stanie albo ograniczyć się do niewielkiego uporządkowania terenu i odpowiedniej przebudowy (podbudowy) oraz fachowej pielęgnacji zastanej roślinności.

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć niezbyt liczne tereny dotychczasowych, niezorganizowanych składowisk odpadów. Rewaloryzacji ukierunkowanej na likwidację bądź zminimalizowanie uciążliwości obiektów szkodliwie wpływających na środowisko i podbudowy biologicznej wymaga zlewnia Mogilnicy. Niezbędna jest rewaloryzacja, konserwacja a czasem i podbudowa zielenią zaniedbanych na ogół parków podworskich.

Duże znaczenie ma odpowiednie ukierunkowanie turystyki na obszarze gminy. Dotyczy to zwłaszcza bardziej urozmaiconej, zachodniej części gminy i szczególnie lasów, pozostających pod dość dużą presją turystyki i rekreacji.

## **8.6 Lokalizacja siłowni wiatrowych**

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono obszary predestynowane do lokalizacji siłowni wiatrowych w granicach których dopuszcza się lokalizację siłowni wiatrowych pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 500m od istniejącej i projektowanej (określonej w niniejszej zmianie Studium) zabudowy mieszkaniowej oraz innej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt. Strefa oddziaływania siłowni wiatrowych na środowisko może wykraczać poza granice ww. obszaru.

Dla terenów, na których planuje się lokalizację siłowni wiatrowych wraz strefami ich oddziaływania na środowisko ustala się konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefy oddziaływania siłowni wiatrowych nie mogą przekraczać granicy z gminą sąsiednią, za wyjątkiem wyrażenia zgody przez właściwego Wójta, Burmistrza gminy sąsiedniej.

Na rysunku zmiany Studium przedstawiono także obszary predestynowane do lokalizacji siłowni wiatrowych znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie bądź pokrywające się z terenami działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów, składów (P/U). Sposób zagospodarowania tych terenów należy

traktować alternatywnie, w zależności od kolejności realizacji inwestycji, a szczegółowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania tych terenów należy dokonać na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku lokalizacji siłowni wiatrowych w pierwszej kolejności dopuszcza się również zmianę przeznaczenia terenów P/U znajdujących się w strefie oddziaływania siłowni wiatrowych na tereny rolne bez prawa zabudowy.

Zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych na terenach objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na obszarach Natura 2000 zarówno istniejących jak i potencjalnych. Na terenach predestynowanych do lokalizacji siłowni wiatrowych określonych na rysunku zmiany studium zezwala się na realizację towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym linii WS i stacji Głównego Punktu Zasilania (GPZ) oraz niezbędnej infrastruktury z zakresu obsługi komunikacyjnej (drogi, dojścia itp.).

Przy opracowaniu planów miejscowych dla lokalizacji siłowni wiatrowych należy zwrócić uwagę na całkowitą wysokość projektowanych budowli wykorzystujących siłę wiatru i ich konstrukcję powodującą emitowanie różnych poziomów hałasu, a stanowiących źródło uciążliwości dla środowiska i najbliższego otoczenia.

Plan miejscowy winien ustalić m.in.:

- ilość wież elektrowni wiatrowych i podstawowe dane techniczne, w tym wysokość obiektów,
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla wież elektrowni wiatrowych i proponowane linie zabudowy dla poszczególnych wiatraków,
- miejsce lokalizacji GPZ,
- kierunek wyprowadzenia sieci energetycznej z terenu parku poprzez GPZ i podłączenia do linii WN 110 kV.

Ścisłą lokalizację określą nieprzekraczalne linie zabudowy dla wież elektrowni wiatrowych oraz ich proponowane posadowienie. Poza liniami zabudowy funkcja terenu pozostaje utrzymana, teren w obrębie wiatraków w liniach zabudowy utrzyma funkcje rolne z zakazem zabudowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

## Spis tabel

1.	Mocne i słabe strony rozwoju gminy Opalenica .....	6
2.	Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Opalenica .....	7
3.	Funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Opalenica .....	8
4.	Zmiany wskaźnika przyrostu naturalnego gminy Opalenica w latach 1995 – 2006 .....	31
5.	Prognoza demograficzna dla gminy Opalenica do 2030 roku .....	32
6.	Powierzchnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Opalenica .....	69