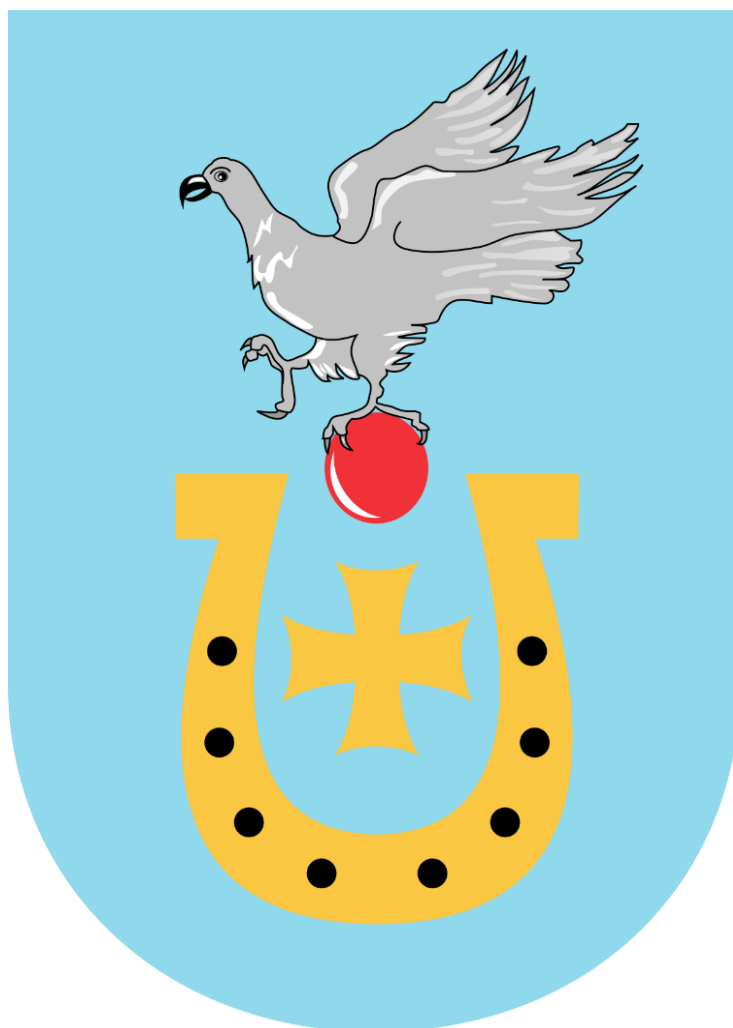


Wójt Gminy Konopnica



PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Konopnica, 2025 r.

ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Konopnica

reprezentowana przez Wójta Gminy Konopnica

ul. Rynek 15

98-313 Konopnica

WYKONAWCA:

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka

ul. Traktorowa 43/2

91-117 Łódź

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Umowa Nr 48/2025, zawarta w dniu 23.07.2025 r.

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant

mgr **Karolina Bursztynowicz** – projektant

inż. **Monika Kazusek** - projektant

mgr **Piotr Kołodziejczyk** – udział w opracowaniu

inż. **Katarzyna Strzelecka** – udział w opracowaniu

mgr **Wiktoria Ozimek** – udział w opracowaniu

Spis treści

1. WSTĘP	6
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania i cel opracowania	6
2. UAWUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	11
2.1. Ogólna charakterystyka gminy	11
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
2.3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
2.4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	15
2.4.1. Park krajobrazowy	16
2.4.2. Rezerваты przyrody	16
2.4.3. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy	17
2.4.4. Użytki ekologiczne	17
2.4.5. Korytarze ekologiczne	17
2.4.6. Pomniki przyrody	18
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	19
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	21
2.7. Strefy ochronne ujęć wody	22
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	22
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	22
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	23
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	23
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	23
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	28
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	28
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania	28

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	28
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	28
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	29
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	30
2.19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III	30
2.19.2. Grunty leśne	31
2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	34
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	34
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	35
2.22.1. Infrastruktura społeczna	35
2.22.2. Infrastruktura transportowa	36
2.22.3. Infrastruktura techniczna.....	38
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	43
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań	114
2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	116
2.26. Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.....	119
2.26.1. Podstawa obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	119
2.26.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	120
2.27. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	124
2.28. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	126
2.29. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.....	128
2.30. Podsumowanie.....	129

Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – środowisko przyrodnicze

Załącznik nr 2 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – infrastruktura społeczna i techniczna oraz dziedzictwo kulturowe

Załącznik nr 3 – Inwentaryzacja terenowa

Załącznik nr 4 – Projekt planu ogólnego

Załącznik nr 5 – Projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy – uwarunkowania środowiskowe

Załącznik nr 6 – Projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy – infrastruktura społeczna i techniczna oraz dziedzictwo kulturowe

Załącznik nr 7 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania i cel opracowania

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowi **Uchwała nr VI/23/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Konopnica.**

Na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 13a obowiązek opracowania planu ogólnego gminy.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Po uchwaleniu nabiera on mocy aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia stają się wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami. Ponadto plan ogólny jest niezbędnym narzędziem w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność działań urbanistycznych i inwestycyjnych.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny określa podział obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych wyznaczono ich profil funkcjonalny oraz

wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym gminy Konopnica nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy Konopnica dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

Materiały sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Konopnica

- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Konopnica
- Prognoza oddziaływania na środowisko Planu Ogólnego Gminy Konopnica

Materiały źródłowe

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024 poz. 1125)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82)
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. 2023 poz. 773)
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 2015 poz. 2120)

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130)
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2024 poz. 697)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024 poz. 278)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. 2022 poz. 2739)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775)
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 Sierpnia 2018 r.
- Uchwała nr XIV/65/25 Rady Gminy Konopnica z dnia 27.06.2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

- Uchwała nr LIX/393/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 03.04.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin
- Uchwała nr LVIII/387/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 06.03.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Głuchów
- Uchwała nr LI/349/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 17.08.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica
- Uchwała nr XLIX/330/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 31.05.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szyndzielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica
- Uchwała nr XLVIII/326/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 28.04.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Strobin
- Uchwała nr XLV/310/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 16.02.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bębnów
- Uchwała nr XLI/279/22 Rady Gminy Konopnica z dnia 25.10.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica
- Uchwała nr XXXIV/217/22 Rady Gminy Konopnica z dnia 21.01.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szyndzielów
- Uchwała nr XXXI/194/21 Rady Gminy Konopnica z dnia 30.11.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica
- Uchwała nr XXV/145/17 Rady Gminy Konopnica z dnia 19.06.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin
- Uchwała nr XXXI/163/13 Rady Gminy Konopnica z dnia 29.10.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica,

w części obejmującej projektowany przebieg drogi gminnej w obrębie geodezyjnym Strobin

- Uchwała nr XXIX/195/09 Rady Gminy Konopnica z dnia 29.12.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica dla fragmentu obszaru we wsi Wrońsko (działki Nr 382 i 383)
- Uchwała nr XVI/114/08 Rady Gminy Konopnica z dnia 27.08.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru działek Nr 48/1 i 48/2 we wsi Wrońsko
- Uchwała nr XIV/96/08 Rady Gminy Konopnica z dnia 25.04.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru działek Nr 413/5 i 414/8 we wsi Konopnica
- Uchwała nr X/56/07 Rady Gminy Konopnica z dnia 28.11.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru we wsi Strobin
- Uchwała nr XI/55/03 Rady Gminy Konopnica z dnia 30.12.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Konopnica przyjęta uchwałą nr XX/117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016 r.
- Uchwała Wojewódzkiej Rady Narodowej w Sieradzu nr VIII/45/89 z dnia 14.09.1989 r. w sprawie utworzenia Parku krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki
- Rozporządzenie Nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody Hołda
- Zarządzeniem Nr 8/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 marca 2011 r. ustanowiony został plan ochronny dla rezerwatu przyrody Hołda
- Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie ustanowienia Osjakowskiego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego
- Rozporządzenie Nr 18/2000 Wojewody Łódzkiego z 22.05.2000 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne
- Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z 17.02.1992 r. w sprawie uznania za obiekty chronione

- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf> (dostęp 01.12.2025)
- Państwowy Instytut Badawczy „MIDAS”
- Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Konopnica
- Strategia Rozwoju Gminy Konopnica Na Lata 2016-2023
- Dane Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska
- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa
- Dane Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- Strona internetowa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, <https://www.wody.gov.pl/>
- Strona internetowa Państwowego Instytutu Geologicznego, projekty, <https://www.pgi.gov.pl/>
- Baza danych obiektów topograficznych BDOT10k – pobrano z Geoportalu Krajowego

2. UAWUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Ogólna charakterystyka gminy

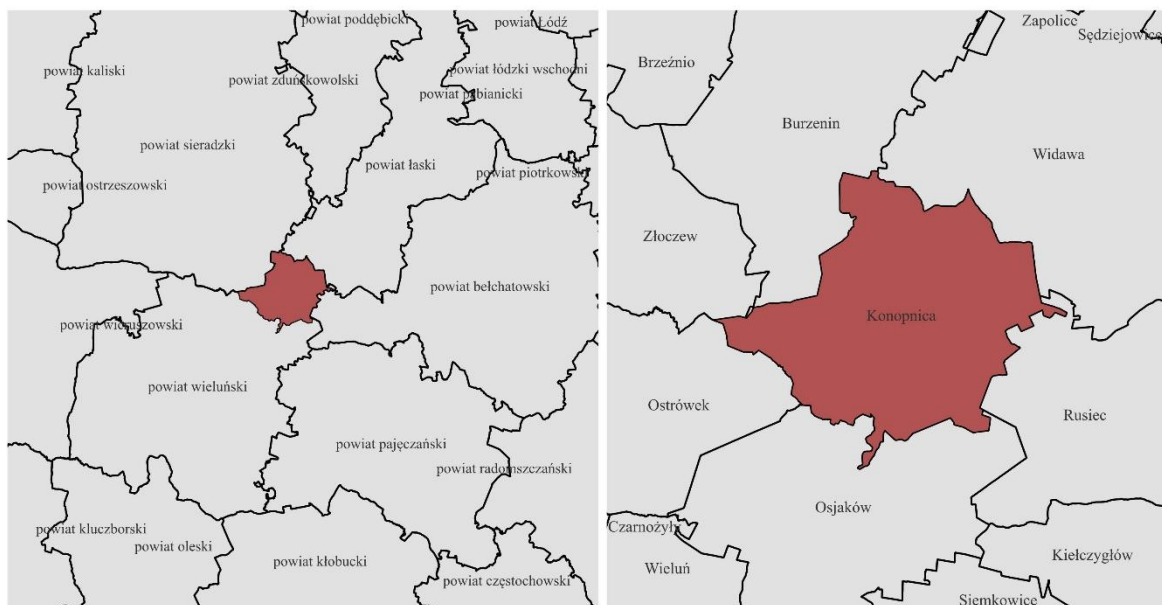
Gmina Konopnica to gmina wiejska położona w zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie wieluńskim. Umiejscowiona jest na Nizinie Południow Wielkopolskiej, na Międzyrzeczu Pyszej i Niecieczy¹. Znajduje się w zachodniej części Kotliny Szczercowskiej, stanowiącej jeden z czterech mezoregionów należących do makroregionu Niziny Południow Wielkopolskiej. Bezpośrednimi sąsiadami gminy są:

- od południa z Gminą Osjaków (powiat wieluński),
- od południowego - zachodu z Gminą Ostrówek (powiat wieluński),
- od północnego - zachodu z Gminą Burzenin i Gminą Złoczew (powiat sieradzki),
- od północnego - wschodu z Gminą Widawa (powiat łaski)
- od wschodu z gminą Rusiec (powiat bełchatowski) ²

¹ Regiony Fizjogeograficzne Polski (<https://geologia.pgi.gov.pl/arcgis/home/webmap/viewer.html?layers=d5b0848edcf348f39292dd8c72c507bd>) (dostęp 01.08.2025)

² Raport o stanie Gminy Konopnica za 2023 rok, s. 7

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY



Ryc. 1. Położenie gminy Konopnica na tle sąsiednich powiatów oraz gmin

Źródło: opracowanie własne.

Gmina Konopnica zajmuje powierzchnię 83,07 km² (GUS, 2024). Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego zarejestrował, że w gminie Konopnica do końca 2024 roku mieszkało 3 514 osób. Zgodnie z tymi danymi, gęstość zaludnienia wynosi 42,3 os/km². Teren gminy podzielony jest na 12 sołectw³.

Gmina Konopnica posiada dogodne połączenia drogowe z sąsiednimi miastami realizowane poprzez drogi powiatowe oraz przebiegająca przez Gminę droga wojewódzka nr 481 relacji Łask – Widawa – Widoradz Górny (Wieluń). Co więcej, w odległości 7 km od Konopnicy znajduje się droga krajowa E74 relacji Wrocław – Warszawa. W gminie Konopnica nie znajduje się żadna sieć kolejowa.⁴

Gospodarka gminy Konopnica związany jest z działalnością rolniczą. Wyraźny udział można tutaj wyróżnić także w przypadku podmiotów zajmujących się handlem hurtowym i detalicznym oraz przetwórstwem przemysłowym.⁵

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty został uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 Sierpnia 2018 r. Dokument stanowi

³ Bank Danych Lokalnych - GUS

⁴ Raport o Stanie Gminy Konopnica 2023, s. 7

⁵ Strategia Rozwoju Gminy Konopnica na lata 2016-2023

instrument kreacji polityki przestrzennej samorządu województwa. Zawiera odpowiednie ustalenia dokumentów strategicznych, koncepcyjnych, programowych, rządowych oraz samorządowych. Plan zawiera odniesienia do koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, a także Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030. Omawiany dokument to instrument transmisji polityki przestrzennej samorządu województwa oraz pośrednio dokumentów rządowych do dokumentów polityki przestrzennej na poziomie gminnym. Plan stanowi wyjściową bazę do tworzenia okresowych raportów o stanie i zmianach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także ocen realizacji zawartych w nim ponadlokalnych inwestycjach celu publicznego.

Główne założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego dotyczące gminy Konopnica:

1. Zachowanie budownictwa drewnianego związanego z tradycyjną gospodarką wiejską:
 - Zachowanie drewnianych młynów wodno-elektrycznych.
2. Wzmocnienie obszarowej ochrony prawnej dla szczególnie cennych form zabytkowego krajobrazu kulturowego regionu - obszar wokół zbiornika Konopnica-Strobin
3. Rozwój Turystycznego Obszaru Funkcjonalnego Doliny Warty:
 - Szansa Gminy Konopnica jako miejsca z potencjałem zaplecza hotelowego
 - Ogólne wskazanie co do poprawy rozwoju infrastruktury turystycznej, promocji dziedzictwa kulturowego oraz ograniczenia presji urbanistycznej na tereny cenne przyrodniczo i obszary zalewowe

2.3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Konopnica pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy obowiązuje łącznie 17 planów.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Konopnica

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Podstawa prawna	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica	Uchwała nr XI/55/03 Rady Gminy Konopnica z dnia 30.12.2003 r.	Unieważniony w części

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru we wsi Strobin	Uchwała nr X/56/07 Rady Gminy Konopnica z dnia 28.11.2007 r.	-
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru działek nr 412/5 i 414/8 we wsi Konopnica	Uchwała nr XIV/96/08 Rady Gminy Konopnica z dnia 25.04.2008 r.	-
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica dla obszaru działek nr 48/1 i 48/2 we wsi Wrońsko	Uchwała nr XVI/114/08 Rady Gminy Konopnica z dnia 27.08.2008 r.	-
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica dla fragmentu obszaru we wsi Wrońsko (działki nr 382 i 383)	Uchwała nr XXXIX/195/09 Rady Gminy Konopnica z dnia 29.12.2009 r.	-
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica, w części obejmującej projektowany przebieg drogi gminnej w obrębie geodezyjnym Strobin	Uchwała nr XXXI/163/13 Rady Gminy Konopnica z dnia 29.10.2013 r.	-
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica, w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin	Uchwała nr XXV/145/17 Rady Gminy Konopnica z dnia 19.06.2017 r.	Unieważniony w części
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica	Uchwała nr XXXI/194/21 Rady Gminy Konopnica z dnia 30.11.2021 r.	-
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szykielów	Uchwała nr XXXIV/217/22 Rady Gminy Konopnica z dnia 21.01.2022 r.	-
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica	Uchwała nr XLI/279/22 Rady Gminy Konopnica z dnia 25.10.2022 r.	-
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bębnów	Uchwała nr XLV/310/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 16.02.2023 r.	-
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Strobin	Uchwała nr XLVIII/326/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 28.04.2023 r.	-

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szyndzielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica	Uchwała nr XLIX/330/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 31.05.2023 r.	-
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica	Uchwała nr LI/349/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 17.08.2023 r.	-
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Głuchów	Uchwała nr LVIII/387/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 06.03.2024 r.	-
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica i Strobin	Uchwała nr LIX/393/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 03.04.2024 r.	-
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica	Uchwała nr XIV/65/25 Rady Gminy Konopnica z dnia 27.06.2025 r.	-

Źródło: Urząd Gminy w Konopnicy.

2.4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Konopnica spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm.) występują: park krajobrazowy, rezerwat przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytki ekologiczne, pomniki przyrody. Ponadto w granicach administracyjnych gminy znajdują się korytarze ekologiczne. Powierzchnia obszarów podlegających ochronie prawnej wynosi ponad 70% powierzchni gminy.

W planie ogólnym starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych (SO). Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanistyczną na cenne przyrodniczo obszary.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.4.1. Park krajobrazowy

Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki utworzony został 14 września 1989 r. Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Sieradzu nr VIII/45/89 w sprawie utworzenia Parku krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki. Jego powierzchnia wynosi 253,3 km², z czego w granicach gminy znajduje się 55 km² (około 66%). Przebiega przez centralny rejon gminy, od północnego-wschodu do południowego-zachodu. Znajduje się na obszarze sołectw: Konopnica, Rychłocice, Szynkielów, Kamyk, Piaski, Mała Wieś, Bębnów, Wrońsko, Strobin. Park Krajobrazowy ochrania doliny rzek Warta i Widawka, ich dopływy wraz z systemem stref przystokowych oraz towarzyszącą im szatę roślinną. Chronione tereny charakteryzuje urozmaicona rzeźba terenu.

Rozporządzeniem Nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. ustanowiony został plan ochronny Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki. Wymienione w dokumencie cele ochrony odnoszą się do ochrony: przyrody nieożywionej, ekosystemów leśnych, ekosystemów nieleśnych, ekosystemów wodnych i torfowiskowych, gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, walorów krajobrazowych i kulturowych oraz walorów rekreacyjnych.

2.4.2. Rezerваты przyrody

Na obszarze gminy Konopnica znajduje się **Rezerwat Przyrody „Hołda”** o powierzchni 71,24 ha. Jest to częściowo rezerwat leśny położony w granicach leśnictwa Rychłocice. Rezerwat utworzony został na podstawie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998 r. Nr 164, poz. 1188) utrzymanego w mocy zarządzeniem nr 47/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Hołda" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 194, poz. 1565).⁶

Zarządzeniem Nr 8/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 marca 2011 r. ustanowiony został plan ochronny dla rezerwatu przyrody Hołda. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie kompleksu zbiorowisk leśnych (grądowych, łągowych oraz olsowych) i borowych.

⁶ Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Konopnica, 2016 r.

2.4.3. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy

Południowa część gminy, która znajduje się w dolinie Warty i Wierznicy jest położona w granicy **Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego**. Analizowana forma ochrony dotyczy głównie doliny rzeki Warty na odcinku między Załęczańskim Parkiem Krajobrazowym, a Parkiem Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki. Teren zespołu jest ostoją ptaków wodno-błotnych, a także szczególnie bogatej szaty roślinnej.

Osjakowski zespół przyrodniczo-krajobrazowy ustanowiony został Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. Jego powierzchnia wynosi 24,92 km², z czego w granicach gminy znajduje się jedynie 1.81 km². W granicach danego zespołu stwierdzono występowanie 230 gatunków ptaków wodno-błotnych, z czego 145 to gatunki lęgowe. Na terenie parku obowiązują zasady ochrony wynikające z ww. rozporządzenia.

2.4.4. Użytki ekologiczne

Na obszarze gminy Konopnica ustanowionych zostało pięć użytków ekologicznych. Cztery z nich osobno charakteryzujące się jako bagno ustanowione zostały Rozporządzeniem Nr 18/2000 Wojewody Łódzkiego z 22.05.2000 r. Pozostały użytek znany jako naturalny zbiornik wodny ustanowiony został Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z 17.02.1992 r. w sprawie uznania za obiekty chronione. Ich łączna powierzchnia w granicach gminy wynosi 4,12 ha.

Tabela 2. Wykaz użytków ekologicznych na obszarze gminy Konopnica.

Lp.	Kod	Rodzaj użytku	Data utworzenia	Powierzchnia [ha]
1.	PL.ZIPOP.1393.UE.1017032.758	bagno	15.06.2006	0,0800
2.	PL.ZIPOP.1393.UE.1017032.759	bagno	15.06.2006	1,6700
3.	PL.ZIPOP.1393.UE.1017032.760	bagno	15.06.2006	0,7500
4.	PL.ZIPOP.1393.UE.1017032.761	bagno	15.06.2006	0,5000
5.	PL.ZIPOP.1393.UE.1017052.777	zbiornik wodny	14.03.1992	0,0000

Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska - CRFOP.

2.4.5. Korytarze ekologiczne

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych, opracowaną na zlecenie Ministerstwa Środowiska w 2005 r. i uszczegółowioną w 2011 r., na terenie gminy Konopnica wyróżniono jeden korytarz ekologiczny Dolina Warty (KPdC-22), przebiegający w większej części wzdłuż doliny Warty. Pełni on funkcję kluczowego „korytarza ekologicznego”. Zaliczany jest do międzynarodowych korytarzy ekologicznych i stanowi jeden z ważniejszych elementów regionalnej sieci obszarów

istotnych dla ochrony przyrody w Polsce (ECONET-Polska) w tym dla zachowania bioróżnorodności na poziomie ogólnoeuropejskim (Corine, Natura 2000).

2.4.6. Pomniki przyrody⁷

Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów (...).*

Na terenie gminy Konopnica znajduje się 16 pomników przyrody, które obejmują pojedyncze drzewa oraz jedną grupę drzew.

Tabela 3. Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Konopnica

L.p	Kod	Gatunek drzewa	Data utworzenia
1	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2055	Cis pospolity	1998-03-06
2	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2056	Lipa drobnolistna	1998-03-06
3	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2058	Topola biała	1998-03-06
4	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2059	Topola biała	1998-03-06
5	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2060	Topola biała	1998-03-06
6	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2063	Topola biała	1998-03-06
7	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2064	Topola biała	1998-03-06
8	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2066	Dąb szypułkowy	1998-03-06
9	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2067	Dąb szypułkowy	1998-03-06
10	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2068	Klon pospolity	1998-03-06
11	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2070	Klon pospolity	1998-03-06
12	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.2071	Sosna zwyczajna	1998-03-06
13	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.5286	Topola biała	2022-07-05
14	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.5287	Klon pospolity	2022-07-05
15	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.5288	Topola biała	2022-07-05
16	PL.ZIPOP.1393.PP.1017032.5289	Topola biała	2022-07-05

Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – CRFOP.

⁷ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf> (dostęp 01.12.2025)

Pomniki przyrody ze względu na swój punktowy charakter nie wpłynęły na ustalenia planu ogólnego.

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

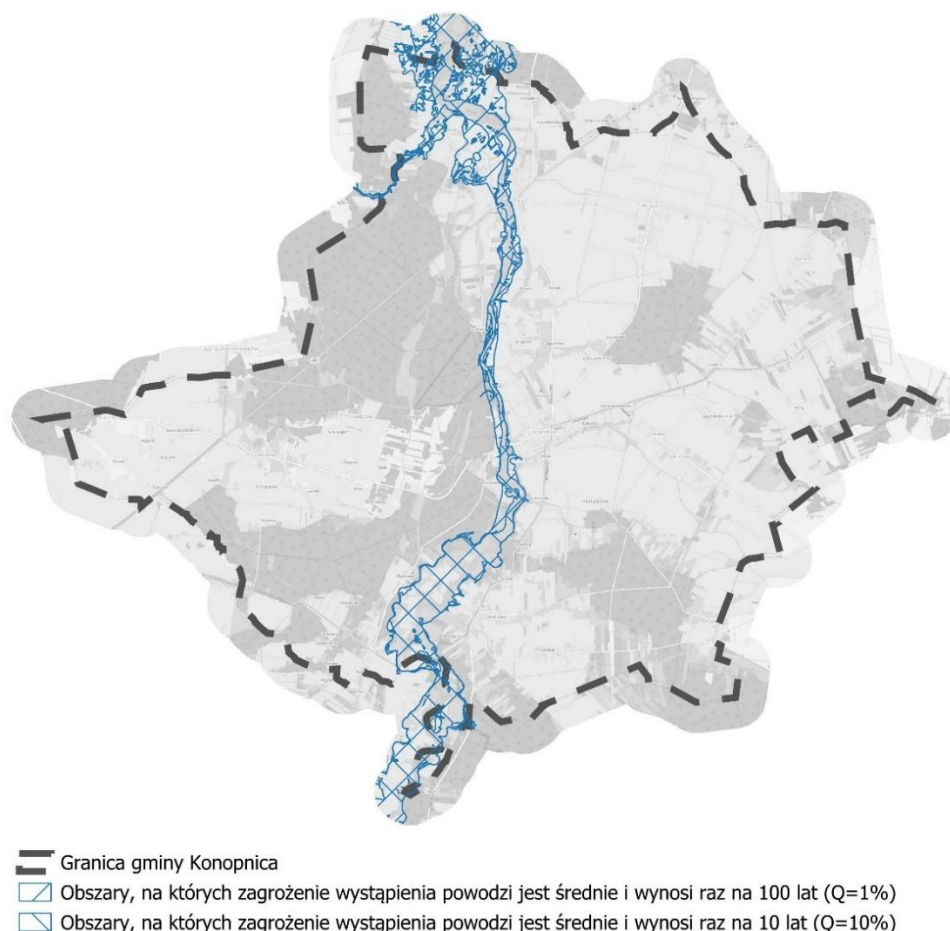
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

W gminie Konopnica występują tereny zagrożone powodzią – narażone na niebezpieczeństwo są obszary rzeczne. Są to obszary zagrożenia powodziowego 1% oraz 10% znajdujące się nad rzeką Wartą. Tereny te przebiegają przez środek gminy – w położeniu południkowym. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez PGGW Wody Polski gmina Konopnica znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16, pkt 34. ⁸

⁸ Pismo P.RPP.603.345.2025.PS

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY



Ryc. 2. Obszary zagrożone powodzią na obszarze gminy Konopnica

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z wspomnianym pismem, ustalono, że gmina znajduje się na obszarze, na którym wystąpienie powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz znajduje się poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w możliwie najszerszym zakresie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Na obszarach zagrożonych, na których wyznaczone są strefy mieszkaniowe i letniskowe nie występują obszary uzupełnienia zabudowy, uniemożliwiając rozwój zabudowy na tych terenach. Strefy te zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącą zabudowę.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to tereny, na których zostały wykonane i nadal funkcjonują urządzenia melioracyjne. Celem tych działań jest poprawa stosunków wodnych w glebie, co przekłada się na zwiększenie jej zdolności produkcyjnej oraz ułatwienie upraw rolnych. Zgodnie z art. 195 ustawy Prawo wodne, przez melioracje wodne rozumie się regulację stosunków wodnych na gruntach rolnych lub leśnych, służącą poprawie ich właściwości użytkowych, przede wszystkim poprzez odwadnianie nadmiaru wód lub ich dostarczanie w przypadku niedoboru.

Na terenie gminy Konopnica występują liczne obszary gruntów zmeliorowanych w okolicy miejscowości Szynkielów, Wrońsko, Głuchów, Rychłocice i Konopnica, głównie obejmują użytki rolne. Melioracje, obejmujące systemy rowów odwadniających oraz drenów, mają na celu poprawę warunków wodnych gleb, zwiększenie ich wydajności rolniczej oraz ochronę przed nadmiernym uwilgotnieniem.

W świetle obowiązujących regulacji prawnych, w szczególności art. 234 ustawy Prawo wodne, który jednoznacznie zakazuje właścicielowi gruntu dokonywania zmian w kierunku i natężeniu odpływu wód opadowych, roztopowych oraz źródłanych, mogących wyrządzić szkodę na gruntach sąsiednich, a także zabrania odprowadzania wód i wprowadzania ścieków na cudze nieruchomości, kluczowe jest, aby planowane zagospodarowanie terenu nie prowadziło do trwałej zmiany stosunków wodnych. Ta zasada odnosi się kompleksowo zarówno do obszaru bezpośrednio objętego procesem planistycznym, jak i do terenów przyległych, na które potencjalne zmiany mogłyby negatywnie oddziaływać.

W związku z powyższym przyjęto politykę planistyczną, zgodnie z którą poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania, w możliwie najszerszym zakresie włączono grunty zmeliorowane do stref otwartych (SO). Takie rozwiązanie umożliwia utrzymanie właściwych warunków wodnych, kluczowych dla funkcjonowania systemów melioracyjnych i stabilności ekologicznej obszaru, a tym samym efektywnie zabezpiecza potencjał tych terenów dla intensywnej i zrównoważonej produkcji rolnej. Zbyt duża ingerencja budowlana na tych obszarach mogłaby zaburzyć delikatną równowagę hydrologiczną, wymaganą przez specyfikę gruntów zmeliorowanych.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 08.25.150 ze zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek*

działalności człowieka osuwanie, spalanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwierzeliny i gleby.

Na terenie gminy Konopnica **nie zanotowano** zarejestrowanych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi - wg "Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)".

Zgodnie z powyższym pominięto ten aspekt w procesie tworzenia planu ogólnego.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Według danych Państwowego Instytutu Badawczego na obszarze gminy Konopnica zlokalizowanych jest 17 ujęć wód, w których zawiera się łącznie 25 obiektów. W większości są to ujęcia nieczynne. Głównym źródłem zaopatrzenia gminy w wodę są dwa ujęcia wód podziemnych dla potrzeb wodociągów komunalnych. Zlokalizowane są one w miejscowościach: Konopnica i Rychłocice. Istniejące ujęcia posiadają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8 m od obudowy studni. Żadne z ujęć nie posiada ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wód. Z ich dokumentacji również nie wynika potrzeba ustanawiania takich stref.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Obszar gminy Konopnica znajduje się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – "Zbiornik Częstochowa (E)".

Na obszarze gminy Konopnica nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, co nie wpłynęło na ustalenia planu ogólnego.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2024 poz. 1290), *obszarem górniczym jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania*

substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Teren górniczy natomiast to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na obszarze gminy Konopnica **nie występują** tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego zawartych w systemie „MIDAS” na terenie gminy Konopnica **nie występują** udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W związku z czym pominięto ten aspekt przy tworzeniu planu ogólnego.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Konopnica **nie wyznaczono** obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Na terenie gminy Konopnica znajduje się obecnie 7 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego⁹:

Konopnica

- kościół par. p.w. św. Rocha, nr rej.: 941 z 30.12.1967
- dwór, nr rej.: 942 z 30.12.1967
- spichlerz dworski, nr rej.: 943 z 30.12.1967
- młyn wodno-elektryczny, nr rej.: 340/19/86 z 06.10.1986

Rychłocice

- kościół par. p.w. Zwiastowania NMP, nr rej.: 954 z 30.12.1967
- dwór, nr rej.: 955 z 30.12.1967
- spichlerz podworski, nr rej.: 956 z 30.12.1967

Tabela 4. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków

L.p	Miejscowość	Obiekt	Ulica/ nr posesji	Nr ewid. Dz.	Uwagi
1	Bębnow	Zagroda	13	189	
2	Bębnow	Dom	33	44/1	
3	Konopnica	Kościół popauliński pw. Św. Rocha z łącznikiem do klasztoru	W zespole kościoła parafialnego	93a/2	Nr rej. 941/122/A
4	Konopnica	Cmentarz przykościelny z pierścieniem drzew i ogrodzeniem	w zespole kościoła parafialnego	ul. Krasickiego (dz. nr. 646)	
5	Konopnica	Plebania	w zespole kościoła parafialnego	93a/1	

⁹ Informacje potwierdzone pismem od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi (pismo znak WUOZ-PP.5150.521.2025.JB) z dnia 26.08.2025

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

6	Konopnica	Stodoła	w zespole dworskim	510/6	
7	Konopnica	Spichlerz	w zespole dworskim	510/7	Nr rej. 943/125/A
8	Konopnica	Dwór	w zespole dworskim	469/12	Nr rej. 942/124/A
9	Konopnica	park	w zespole dworskim	469/12	
10	Konopnica	Cmentarz parafialny		86a	
11	Konopnica	Cmentarz wojskowy		438b	
12	Konopnica	Dom	u. Stalowa 4		
13	Konopnica	Dom	Ul. Stalowa 3		
14	Konopnica	Dom	Ul. Rieczna 21	125/2	
15	Konopnica	Dom	Ul. Rieczna 19	126/2	
16	Konopnica	Dom	Ul. Rieczna 17	126/1	
17	Konopnica	Dom	Ul. Rieczna 13	127/1	
18	Konopnica	Młyn		488/4	Nr rej. 340/19/86
19	Konopnica	Dom	Ul. Zamczysko 5	137/10	
20	Konopnica	Dom	Ul. Zamczysko 1	137	
21	Mała Wieś	Dom	39	320	
22	Mała Wieś	Dom	46	317	
23	Mała Wieś	Dom	45	318	
24	Mała Wieś	Dom	10	399	
25	Mała Wieś	Dom	5	405	
26	Rychłocice	Dom	57		
27	Rychłocice	Dom	60		
28	Rychłocice	Kościół p.w Zwiastowania NWP	W zespole kościół filialnego		Nr rej. 954/156/A
29	Rychłocice	Dzwonnica	W zespole kościół filialnego		
30	Rychłocice	Cmentarz przykościelny z pierścieniem drzew i ogrodzeniem	W zespole kościół filialnego		

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

31	Rychłocice	Dwór z XVIII w.	W zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	91	Nr rej. 955/157/A
32	Rychłocice	Dom gorzelanego	W zespole dworsko-parkowo-folwarcznym		
33	Rychłocice	Gorzelnia	W zespole dworsko-parkowo-folwarcznym		
34	Rychłocice	Spichlerz	W zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	93	Nr rej. 956/158/A
35	Rychłocice	Obora	W zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	894/45	
36	Rychłocice	Cmentarz parafialny			
37	Rychłocice	Kaplica grobowa rodziny Trepków	W zespole cmentarza parafialnego		
38	Rychłocice	Park		91	
39	Strobin	Dom	59	184	
40	Szynkielów	Dom	233	1327/1	
41	Szynkielów	Dom	226	1448	
42	Szynkielów	Dom	222	1439	
43	Szynkielów	Dom	35	997	
44	Szynkielów	Cmentarz		985	
45	Szynkielów	Kościół p.w NMP	W zespole kościoła parafialnego	1276	
46	Szynkielów	Dzwonnica	W zespole kościoła parafialnego	1277	
47	Szynkielów	Plebania	W zespole kościoła parafialnego	1277	

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

48	Wrońsko	Dom	6	210	
49	Wrońsko	Dom	21	229	

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Konopnica

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze gminy Konopnica znajdują się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków¹⁰:

Tab. 1. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Numer rejestru
1	Grodzisko wyżynne wczesnośredniowieczne	Konopnica	C61
2	Kurhan z okresu rzymskiego	Konopnica	C62
3	Osiedle obronne kultury łużyckiej z resztkami wału z okresu halsztackiego	Strobin Mieścisko	C93
4	Cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej	Strobin Lesisko	C94
5	Cmentarzysko kultury łużyckiej	Strobin Lesisko	C95

Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi

Łącznie z wyżej wymienionymi stanowiskami archeologicznymi wpisanymi do rejestru zabytków, na obszarze gminy znajduje się 125 stanowisk archeologicznych.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Wyznaczanie stref planistycznych, dobór wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z lokalizacji obiektów i obszarów zabytkowych. W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W przypadku niepełnych informacji o wskaźnikach w planach, zostały one wyznaczone poprzez indywidualną analizę.

¹⁰ Dane Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

W gminie Konopnica nie są zlokalizowane żadne dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Konopnica **nie występują** obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688, 1762) tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Na terenie gminy Konopnica **nie występują** tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W związku z tym nie uwzględniono tych uwarunkowań w planie.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to obszary tworzone na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 tj..). Wyznacza się je w celu ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania określonych obiektów na okoliczną przestrzeń.

Na obszarze gminy Konopnica **nie wyznaczono** obszarów ograniczonego użytkowania. Co nie wpłynęło na ustalenia planu ogólnego.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Konopnica **nie występują** obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zgodnie z powyższym pominięto ten aspekt w procesie tworzenia planu

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z zapisami dokumentu „Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Konopnica” wyznaczone zostały tereny zdegradowane, gdzie konieczne jest rozpoczęcie procesów rewitalizacyjnych. Podstawą do określenia przestrzennego zasięgu obszaru rewitalizacji na terenie gminy Konopnica były:

- Diagnozy zjawisk kryzysowych w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i funkcjonalno-przestrzennej
- Analizy zjawisk kryzysowych w przestrzeni
- Analizy dokumentów strategicznych i planistycznych Gminy Konopnica
- Uwag osób partycypujących w rewitalizacji (mieszkańców, przedsiębiorców, przedstawicieli organizacji pozarządowych)

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje powierzchnię 222ha, co odpowiada 2,67% powierzchni gminy. Jest zamieszkały przez 1149 co stanowi 29,98% ludności gminy. Obszar rewitalizacji podzielony został na 6 podobszarów, które obejmują wsie Bębnow, Mała Wieś, Rychłocice, Strobin, Wrońsko, a także Konopnicę. Pod względem środowiskowym, zauważalny jest zły stan wód powierzchniowych. Warto zaznaczyć, że dokument „Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Konopnica” został opracowany w 2017. Stan faktyczny na rok 2025 części miejsc w gminie Konopnica od tego czasu zdążył ulec poprawie.

W ramach kontynuacji polityki przestrzennej gminy, działania dotyczące rewitalizacji zostały zintegrowane poprzez dostosowanie stref planistycznych do wskazanych obszarów. Celem tych działań jest zapewnienie spójności planowania przestrzennego, uwzględniającego zarówno ogólne potrzeby gminy, jak i specyficzne wymagania poszczególnych terenów. Działania te mają na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) *Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.*

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} , natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie gminy Konopnica **nie wyznaczono** obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

2.19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast.

Zgodnie z dokumentem „Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Konopnica”, a także pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak sprawy: DNI.bi.660.674.2025) stanowiącym odpowiedź na pismo w sprawie przystąpienia gminy Konopnica do sporządzenia planu ogólnego, gmina Konopnica posiada stosunkowo duży udział gleb wysokich klas bonitacyjnych, w tym gleb które są chronione i stanowią podstawę do intensyfikacji upraw polowych oraz sadownictwa i warzywnictwa. Użytki rolne w gminie zajmują powierzchnię 5443 ha, co stanowi około 65% powierzchni gminy. Gleby I klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klasy II i III stanowią ok. 20% gruntów ornych gminy. Gleby chronione III klasy bonitacyjnej zajmują powierzchnię ok. 968ha, co odpowiada 20,6% ogółu użytków rolnych gminy. Należą do nich gleby brunatne, lokalnie mady utworzone z piasków gliniastych mocnych lub lekkich, zalegających na glebach lekkich oraz gleby bielcowe, wytworzone z piasków gliniastych mocnych, zalegających na glinach średnich i lekkich. Wspomniane gleby zaliczane są do kompleksów uprawowych pszennych dobrych i żytnich bardzo dobrych. Ich największe zwarte powierzchnie znajdują się w rejonie wsi Rychłocice i Piaski, a także na południe od Kolonii Strobin. Gleby hydrogeniczne, w tym gleby pochodzenia organicznego występują głównie w dolinach rzek warty i Oleśnicy, a także w kompleksach podmokłych łąk „Szynkielów-Dołki” i „Ochle”. To gleby torfowe, murszowo-torfowe, mułowo-torfowe, torfowo-mułowe, a także murszowo-mineralne i murszowate. Gleby klas IV zajmują ok. 37 powierzchni gruntów ornych w gminie. W związku z powyższym, szczególnej ochronie powinny podlegać gleby klas II i III, a także IV. W pierwszej kolejności na cele nierolnicze powinno przeznaczać się grunty niższych klas bonitacyjnych, to jest V-VI, które zajmują ok. 43% powierzchni gruntów ornych gminy. Władze powinny rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi i nie powinny dopuszczać do ingerencji

nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną bez względu na klasę gruntów.

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego Departament Geodezji, Kartografii i Geologii, Wydział – WODGiK, na terenie gminy rozpoznano 18 rodzajów kompleksów glebowych.

Tab. 2. Ilościowa charakterystyka kompleksów glebowych w gminie Konopnica

L.p	Kompleks glebowy	Ilość obszarów
1	2	78
2	2z	116
3	3	6
4	3z	252
5	4	155
6	5	169
7	6	324
8	7	320
9	8	23
10	9	86
11	14	14
12	LP	8
13	LS	189
14	N	19
15	RN	59
16	Tz	139
17	W	2
18	WN	22

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych WODGiK UMWŁ

2.19.2. Grunty leśne

Gmina Konopnica jest obszarem stosunkowo intensywnie zalesionym. Zgodnie z danymi GUS na koniec roku 2024, lesistość wyniosła 26,2%, a powierzchnia lasów ogółem to 2 179,73 ha.

¹¹ Stanowi to około ¼ powierzchni gminy. Znajdujący się na terenie gminy rezerwat Hołda obejmuje ochroną kompleksy ekosystemów leśnych grądowych, łągowych, olsowych, a także borowych. Występowanie lasów reprezentujących wysokie walory przyrodnicze stanowi istotną zaletę gminy pod względem turystycznym. Pod względem struktury własności, lasy są

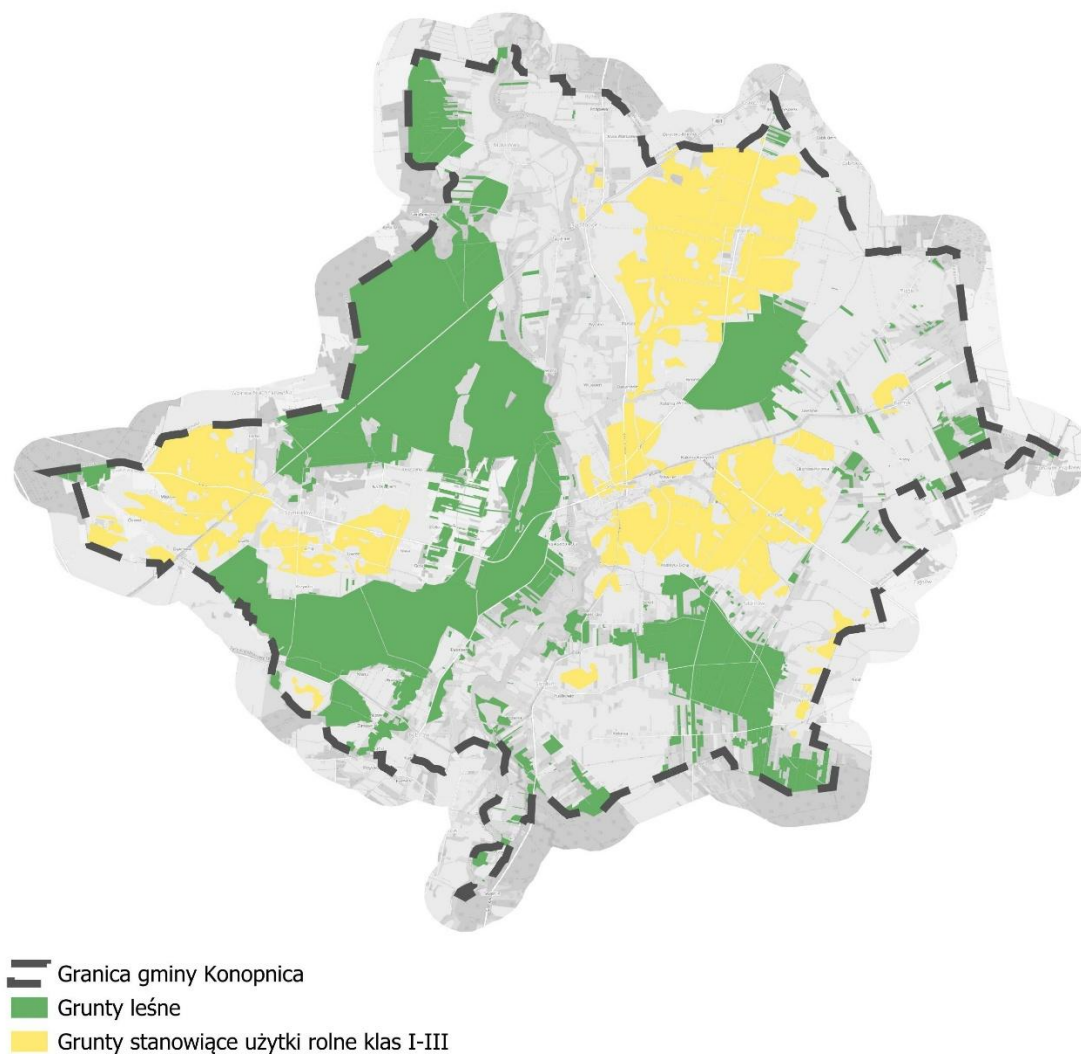
¹¹ Bank Danych Lokalnych GUS

stosunkowo równo podzielone: ok. 56% lasów należy do państwa, a 44% do właścicieli prywatnych. Lasy Państwowe na terenie gminy Konopnica są pod zarządem Nadleśnictwa Złoczew, podlegającego pod Regionalną Dyрекcyję Lasów Państwowych w Łodzi. Lasy w Gminie Konopnica zlokalizowane są w przeważającej części na płaskich i piaszczystych obszarach wysoczyzny polodowcowej. Dominującymi siedliskami leśnymi są bory świeże, a także bory świeże mieszane. Najwięcej jest lasów sosnowych w wieku 40-80 lat oraz lasów iglastych w wieku 0-40 lat.¹²

Zgodnie z pismem Nadleśnictwa Wieluń (Znak spr. ZG.2200.49.2025), będącym odpowiedzią na pismo w sprawie przystąpienia gminy Konopnica do sporządzenia planu ogólnego, wskazane jest, aby w planie ogólnym ograniczyć przeznaczenie na cele nieleśne i nierolnicze terenów bezpośrednio graniczących z kompleksami leśnymi oraz położonych w dolinach cieków wodnych. Obszary te powinny stanowić korytarze ekologiczne oraz potencjalne tereny zalewowe, które będą spełniały funkcję ochrony przeciwpożarowej. Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów Skarbu Państwa będących w zarządzie PGL LP nie powinny być przeznaczane pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne, a także przemysłowe, gdyż spowoduje to nasilenie antropopresji na teren lasu i zwiększy stopień zanieczyszczenia środowiska leśnego. Co więcej, ograniczenie lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych wyeliminuje potencjalne zagrożenie dla budynków, budowli oraz ludzi powodowane upadkiem drzew z przyczyn naturalnych. Ponadto wskazuje się, aby inwestycje z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej, w tym drogi dojazdowe do terenów planowanych do zabudowy, a także do linii elektroenergetycznych nie przebiegały przez teren Lasów Państwowych Nadleśnictwa Wieluń. Wskazuje się także, aby grunty rolne należące do Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Lasów Państwowych w opracowywanym planie zostały przeznaczone do zalesienia bez względu na klasę gleby ponieważ zostaną one zalesione przez Nadleśnictwo Wieluń gatunkami właściwymi dla poszczególnych klas gleb.¹³

¹² Strategia Rozwoju Gminy Konopnica Na Lata 2016-2023, s. 29

¹³ Pismo Nadleśnictwa Wieluń (Znak spr.:ZG.2200.49.2025)



Ryc. 3. Występowanie gruntów ornych klas I-III oraz gruntów leśnych w gminie Konopnica

Źródło: opracowanie własne.

Polityka przestrzenna gminy Konopnica ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami.

W nawiązaniu do pisma Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi (WPZ.5263.136.2025.2.AT), stanowiącej odpowiedź na pismo w sprawie przystąpienia gminy Konopnica do sporządzenia planu ogólnego, na terenie gminy Konopnica nie są zlokalizowane zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Na terenie gminy znajduje się natomiast zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) – „DORGAS” – ul. Piłsudskiego 12/26, 95-050 Konstantynów Łódzki, Baza Przeładunkowa Gazu Płynnego firmy „DORGAS” w Konopnicy, ul. Szkolna 20. Zgodnie z pismem I-DSI.7040.1.61.2025.KO Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Łodzi (Delegatura w Sieradzu), zakład ten mieści się na działce 510/4. Zakład zajmuje się dystrybucją gazu płynnego w butlach 11 i 33 kg do odbiorców indywidualnych i hurtowych, a także magazynowaniem gazu propan butan oraz załadunkiem i rozładunkiem gazu propan butan z autocystem samochodowych. Na terenie zakładu może być magazynowane do 72 Mg substancji niebezpiecznej. Zgodnie z przekazanymi informacjami, na terenie gminy Konopnica nie jest planowane lokalizowanie nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla Bazy Przeładunkowej Gazu Płynnego firmy „DORGAS” ustalono strefę infrastrukturalną

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Konopnica **nie leży** w zasięgu pasa nadbrzeżnego, w związku z czym nie występują uwarunkowania w tym zakresie, które należałoby uwzględnić w planie ogólnym.

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna stanowi istotny element jakości życia mieszkańców gminy. Na jej elementy składają się instytucje, świadczone przez nie usługi, oraz urządzenia zapewniające zaspakajanie potrzeb mieszkańców gminy w ramach oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej oraz sportu.

Na terenie gminy Konopnica funkcjonuje sieć placówek edukacyjnych składająca się z 3 szkół podstawowych, wraz z przynależącymi do nich oddziałami przedszkolnymi. Do szkół podstawowych należą:

- Szkoła Podstawowa im. 72 Pułku Piechoty „Radom” w Konopnicy
- Szkoła Podstawowa w Szynkielowie
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Rychłolicach

Stan placówek oświatowych, a także infrastruktury im towarzyszącej jest ciągle modernizowany, aby spełniał potrzeby uczniów i nauczycieli. Liczba uczniów przypadających na jeden etat nauczycielski utrzymuje się na poziomie 4 w szkołach podstawowych w Szynkielowie oraz im. Jana Pawła II w Rychłolicach, natomiast liczba ta wynosi 9 w Szkole Podstawowej im. 72 Pułku Piechoty „Radom” w Konopnicy. Dowóz dzieci do szkół realizowany był na podstawie umowy pomiędzy gminą, a zewnętrzną firmą transportową.¹⁴

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne, usługowe oraz zieleni i rekreacji, które umożliwiają rozwój tych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje gminy. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

¹⁴ Raport o Stanie Gminy Konopnica za rok 2024, s. 47-53

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Kluczowym szlakiem transportowym w gminie Konopnica jest droga wojewódzka nr 481, która przebiega przez zachodnią część gminy. Jest ona powiązana z Wieluniem i Łaskiem – miastami powiatowymi. Wśród pozostałych dróg powiatowych, istotną rolę odgrywa droga powiatowa nr 4536E relacji Rychłocice-Konopnica-Osjaków. Droga ta przecina gminę z północy na południe. Doprowadza ruch do drogi krajowej 84 oraz zapewnia sprawny ruch między miejscowościami w gminie. Wszystkie drogi powiatowe na terenie gminy posiadają utwardzoną nawierzchnię ulepszoną, najczęściej bitumiczną. Mimo to, nie wszystkie drogi są w dobrym stanie technicznym, często również niedomagają ich warunki techniczne (np. w zakresie szerokości korytarzy w liniach regulacyjnych, szerokości jezdni czy łuków poziomych). Długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi 38,5 km, dróg gminnych 37,5 km, a drogi wojewódzkiej na terenie gminy – ok. 10 km. Drogi gminne w gminie Konopnica posiadają różne nawierzchnie, bitumiczne, żwirowe, żuźlowe, gruntowe. Poza wspomnianymi rodzajami dróg, występują także drogi dojazdowe, śródpolne oraz wewnętrzne.

15.

Na obszarze gminy Konopnica występują drogi powiatowe:

- Nr 4532E relacji Złoczew-Szynkielów-Konopnica,
- Nr 1704E relacji Burzenin-Szynkielów,
- Nr 2312E relacji Wrońsko-Konopnica,
- Nr 2313E relacji Konopnica-Kamyk-Ochle,
- Nr 4533E relacji Bębnów-Wielgie,
- Nr 4536E relacji Rychłocice-Osjaków,
- Nr 1926E relacji Konopnica-Wola Wiązowa.

Zgodnie z oficjalnymi informacjami udostępnionymi na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/srodladowe-drogi-wodne>, rzeka Warta na odcinku znajdującym się w gminie Konopnica nie stanowi śródlądowej drogi wodnej.

Zgodnie z pismem IOS5.2111.1462.2025.DS.1 PKP Polskich Linii Kolejowych S.A, w granicach gminy Konopnica nie przebiega żadna linia kolejowa będąca w zarządzie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. W odległości ok 4,7 km od granic gminy znajduje się linia

¹⁵ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Zmiana Uwarunkowań Gminy Konopnica, IV Edycja, Tekst Ujednolicony, 2016, s. 19-21

kolejowa nr 131 Chorzów – Batory - Tczew, odcinek Chorzew Siemkowice - Zduńska Wola Karsznice.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów do niego wyznacza się strefy komunikacyjne (SK), które obejmują teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, a także teren komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach tych stref możliwe jest wskazanie profili dodatkowych, obejmujących teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, teren zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, a także terenów wód.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury transportowej:

- dla terenów znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego od torów kolejowych oraz od strony dróg, dla których dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przekracza standardy akustyczne należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne, gwarantujące dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej należy zapewnić właściwy standard akustyczny dla zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;

- lokalizowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów z zakresu transportu kolejowego.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Zgodnie ze stanem na rok 2024, sieć wodociągowa w gminie Konopnica miała długość 93,89 km i zaopatrywała ok. 98% mieszkańców. Źródłem zaopatrzenia wodociągów są ujęcia wodociągów wód podziemnych w miejscowości Konopnica i Rychłocice (wodociąg uruchamiany awaryjnie, a także w przypadku spadku stanu wody w ujęciu Konopnica). Miejscowość Bębnow korzysta natomiast z wodociągu gminy Ostrówek, a fragment miejscowości Strobin – Kolonia Lesisko, z wodociągu w gminie Osjaków.¹⁶

Tab.7. Cechy sieci wodociągowej gminy Konopnica

Sieć wodociągowa	
Długość czynnej sieci wodociągowej (w km)	93,89
Liczba ludności korzystającej z sieci wodociągowej	3478
Liczba budynków podłączonych do sieci wodociągowej	1338

Źródło: Raport o stanie gminy Konopnica

Infrastruktura kanalizacyjna

Zgodnie ze stanem na rok 2024, w gminie Konopnica było ok. 16 km czynnej sieci kanalizacyjnej. W gminie działają 2 mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków – jedna w miejscowości Konopnica (o przepustowości 158,6 m³/dobę), druga w Rychłocicach (o przepustowości 82 m³/dobę). W gminie Konopnica w miejscowościach Bębnow i Szyndzielów działa 125 przydomowych oczyszczalni ścieków. Na ich budowę gmina pozyskała dofinansowania w ramach projektu „Podstawowe usługi dla gospodarki ludności wiejskiej” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich. W gminie funkcjonują 2 mechaniczno – biologiczne oczyszczalnie ścieków – w miejscowości Konopnica (o przepustowości 158,60 m³/dobę) oraz w miejscowości Rychłocice (o przepustowości 82,0 m³/dobę), z których oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Warty.¹⁷

Tab. 8. Cechy sieci kanalizacyjnej gminy Konopnica

¹⁶ Raport o Stanie Gminy Konopnica za rok 2024, s.71-72

¹⁷ Raport o Stanie Gminy Konopnica za rok 2024, s.71-72

Sieć kanalizacyjna	
Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (w km)	15,971
Liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej	1417
Liczba budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnej	327
Liczba oczyszczalni ścieków	2
Liczba ludności obsługiwanej przez oczyszczalnie ścieków	3549

Źródło: dane Urzędu Gminy Konopnica.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy nie ma sieci gazowej. Mieszkańcy na swoje potrzeby zaopatrują się butle gazu płynnego.

W sąsiedniej gminie – Osjaków, projektowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN=250mm (relacji Gorzów Śląski (Żdziechowice) – Wieluń – Działoszyn).

Infrastruktura energetyczna

Zasilanie w energię elektryczną w gminie Konopnica realizowane jest z systemu energetycznego, w skład którego wchodzi:

- GPZ 110/15 kV w Ruścu – podstawowe źródło zasilania
- GPZ 110/15 kV w Wieluniu i w Siemkowicach. W awaryjnych sytuacjach w Zduńskiej Woli i Kozubach.
- Napowietrzno-kablowa sieć linii średniego napięcia 15kb
- Słupowe i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,5 kV
- Napowietrzna i kablowa sieć linii niskiego napięcia

Zewnętrzne źródła zasilania energetycznego gminy posiadają wystarczające rezerwy mocy do pokrycia bieżącego oraz przyszłego zapotrzebowania gminy. Charakterystyka sieci pozwala na dostarczenie większej ilości energii, lecz wskazana byłaby jej ewentualna modernizacja do tego celu (np. poprzez dobudowanie stacji transformatorowych i przebudowę sieci niskiego napięcia). Operatorem sieci elektroenergetycznej na terenie gminy Konopnica jest PGE Zakład

Energetyczny Łódź-Teren z/s w Łodzi, działający na terenie gminy Konopnica za pośrednictwem swojej jednostki rejonowej – Rejonu Energetycznego Wieluń.¹⁸

Zgodnie z pismem 10-RP-000438-2025/DB L. DZ / PGED0948535KW25/2025, PGE Dystrybucja zawiadomił, aby w planie ogólnym gminy Konopnica uwzględnić:

- W przypadku zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną, powodującego konieczność rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, zarezerwować działki pod budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia
- W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy przewidzieć wydzielenie działki o wymiarach 3 m x 2 m (dla stacji w wykonaniu słupowym) lub 6m x 5 m (dla stacji w wykonaniu wewnętrznym) z możliwością dojazdu od drogi publicznej.
- W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi elektroenergetycznymi napowietrznymi należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pasy ochronne dla linii oraz przystosowanie ich konstrukcji do wymagań Polskich Norm
- W części opisowej projektu planu umieścić zapisy ustalające zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wraz z bilansem potrzeb elektroenergetycznych dla gminy Konopnica. Rysunki planu powinny wskazywać lokalizację tych urządzeń¹⁹

Polskie Sieci Elektroenergetyczne informują, że na obszarze objętym opracowaniem usytuowana jest infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przesyłowego, w skład której wchodzi: linia 400 kV relacji Ostrów-Rogowiec, Ostrów-Trębaczew z pasem technologicznym o szerokości 52 metrów (po 26 od osi linii w obu kierunkach).

Odnawialne źródła energii

W ramach reakcji Unii Europejskiej na pandemię COVID-19, gmina Konopnica realizowała projekt pd. „Budowa instalacji OZE w Gminie Konopnica”, który zakładał projekt oraz budowę:

- Paneli fotowoltaicznych na prywatnych posesjach mieszkańców gminy – 100 szt.

¹⁸ Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, 2016, s. 24

¹⁹ Pismo 10-RP-000438-2025/DB L. DZ / PGED0948535KW25/2025 stanowiące odpowiedź na zawiadomienie w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Konopnica

- Paneli fotowoltaicznych na budynkach użyteczności publicznej – 4 szt.
- Kotła na biomasę na budynku użyteczności publicznej – 1 szt.
- Gruntowej pompy ciepła w budynku mieszkańców gminy – 1 szt.

Projekt planowany był do wdrożenia do 30.06.2023 r. Zgodnie z komunikatami pojawiającymi się na oficjalnej stronie urzędu miasta, inwestycje planowane w ramach projektu były sukcesywnie wdrażane.²⁰

Zgodnie z danymi prezentowanymi na oficjalnej stronie gminy Konopnica, składany przez gminę wniosek o dotację na montaż instalacji OZE na terenie gminy został wybrany do dofinansowania. Oznacza to możliwość pozyskania środków z Funduszy Europejskich dla Województwa Łódzkiego na lata 2021-2027 w ramach działania „Przestrzeń”. Mieszkańcy gminy dostaną wsparcie polegające na dostawach oraz montażu urządzeń takich jak pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne i magazyny energii.²¹

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz przestrzegania wszelkich nakazów i zakazów dotyczących stref ochronnych ujęć wód,
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy,
- nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wszystkich terenów położonych w granicach stref ochronnych ujęć,
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (15 kV) technologicznego pasa ograniczeń o szerokości odpowiednio 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych,

²⁰ <https://www.konopnica.pl/asp/-budowa-instalacji-oze-w-gminie-konopnica-,84,artykul,1,1719> (dostęp 18.08.2025)

²¹ <https://www.konopnica.pl/asp/montaz-instalacji-oze-na-terenie-gminy-konopnica,168,artykul,1,1971> (dostęp 18.08.2025)

- zapewnienie dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia strefy kontrolowanej o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w których: zakazuje się lokalizowania zabudowy, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, zapewnia się dostęp do gazociągów dla służb eksploatacyjnych.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług.

Dodatkowo, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne czy ciepłownicze. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

Do najczęściej spotykanych obszarów ograniczonego użytkowania należą strefy od linii i stacji elektroenergetycznych wysokiego (110kV) i najwyższych (220kV, 400 kV) napięcia, strefy od gazociągów wysokiego ciśnienia, strefy ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska, ograniczenia wynikające z sąsiedztwa drogi, ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, strefy sanitarne od cmentarzy. Nie wykazano występowania powyższych na terenie gminy Konopnica. Zgodnie z informacjami opublikowanymi przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, na terenie gminy Konopnica nie występują również lotnicze urządzenia naziemne i strefy ograniczonego użytkowania związane z lotnictwem. Nie mniej, zgodnie z pismem CWCR_OZ_ŁÓDŹ-WWiZ.0371.369.2025 Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi należy nadmienić, że nad częścią gminy Konopnica znajduje się przestrzeń powietrzna wykorzystywana przez lotnictwo wojskowe – Trasy Lotnictwa Wojskowego: MRT 12 – tzw. trasy niskich lotów w zakresie wysokości do powierzchni terenu do 548 m. n.p.m. Obecność takiej trasy jest obarczona m.in. brakiem możliwości lokalizowania

elektrowni wiatrowych na tym obszarze. Obecnie na tego typu terenach pozytywnie opiniowane są jedynie pojedyncze obiekty wysokościowe do 70 m n.p.m. z zaleceniem dziennie-nocnego oznakowania przeszkodowego. Wspomniany w tym akapicie organ wskazał również, że na terenie opracowanie nie znajduje się żaden kompleks wojskowy.²²

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy stanowi wyrażenie polityki samorządu województwa w zakresie krajobrazu jako dobra wspólnego. Nastawiony jest na zagadnienia dotyczące jego ochrony, a także planowania i gospodarowania w nim. Najistotniejszym celem Audytu jest wskazanie krajobrazów priorytetowych, wymagających zachowania i/lub określenia zasad i warunków ich kształtowania. Audyt jest narzędziem wdrażania Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa łódzkiego został uchwalony 15 kwietnia 2025r (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego) i wszedł w życie 1 lipca 2025 r. Dokument składa się z części opisowej, zestawienia tabelarycznego, części graficznej, a także dokumentacji.²³

Gmina Konopnica pojawia się w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego. Obszar Konopnica-Mieścisko został wskazany jako teren wskazany do uzupełnienia wiedzy o nim z powodu istotności dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego. Wspomniany teren został zakwalifikowany do uwzględnienia w przyszłości w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Obszar Konopnica-Strobin został wskazany jako teren charakterystyczny dla historii i tradycji osadniczej regionu jako obszar o treściach archeologicznych ze wskazaniem do wpisu obszarowego do rejestru zabytków lub/i ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.²⁴

Zgodnie z danymi audytu, na terenie gminy Konopnica znajduje się 20 sklasyfikowanych krajobrazów (Tabela 9).

Tab. 9. Sklasyfikowane krajobrazy w gminie Konopnica

²² Odpowiedź Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi pismo znak CWCR_OZ_ŁÓDŹ-WWiZ.0371.369.2025 na zawiadomienie w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Konopnica

²³ <https://bprwl.lodzkie.pl/akwl/> (dostęp 23.08.2025)

²⁴ Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego – tekst wprowadzający, 2025, s. 62 i 67.

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

L.p	Kod jednostki	Grupa krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod - podtyp	Podtyp krajobrazu	Kod - mezo	Typ rzeźby	Priorytet	Pow.
1	10-318.25-1	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	6. Wiejskie	6b	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	NIE	2990,19
2	10-318.25-2	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	6. Wiejskie	6c	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	519,829
3	10-318.25-3	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3b	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	318.25	równinne, faliste (A,B)	NIE	154,907
4	10-318.25-8	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	922,688
5	10-318.25-11	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	NIE	677,521
6	10-318.25-12	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	NIE	147,712
7	10-318.25-13	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	NIE	203,928
8	10-318.25-16	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	NIE	5811,08
9	10-318.23-41	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.23	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	NIE	130,542
10	10-318.25-19	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	8. Podmiejski	8e	8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-	318.25	równinne, faliste	NIE	255,68

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

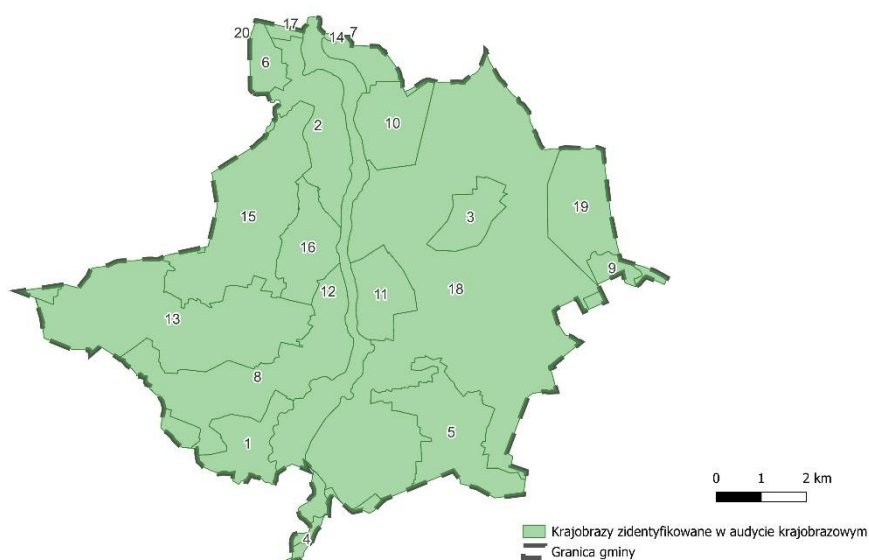
			e i osadnicze		parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód		(A,B); dolin (G)		
11	10-318.25-20	B. Krajobrazy przyrodniczo- kulturowe	6. Wiejskie	6g	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	318.25	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	NIE	201, 412
12	10-318.25-21	A. Krajobrazy przyrodnicze	1. Wód powierzchniowych	1b	1b. Systemy wód płynących	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	2043 ,93
13	10-318.25-25	B. Krajobrazy przyrodniczo- kulturowe	6. Wiejskie	6c	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	NIE	2357 ,38
14	10-318.25-22	A. Krajobrazy przyrodnicze	2. Bagiennie- łąkowe – głównie bezleśne	2a	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	318.25	dolin (G)	NIE	129, 654
15	10-318.25-26	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3a	3a. Z przewagą siedlisk borowych	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	3064 ,42
16	10-318.25-30	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. Leśne	3c	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	244, 963
17	10-318.25-28	A. Krajobrazy przyrodnicze	2. Bagiennie- łąkowe – głównie bezleśne	2a	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	318.25	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	NIE	108, 451
18	10-318.25-17	B. Krajobrazy przyrodniczo- kulturowe	6. Wiejskie	6c	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	318.25	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	TAK	1851 2,4

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

19	10-318.23-47	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	6. Wiejskie	6c	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	318.23	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G); a	NIE	1948 8,5
20	10-318.22-48	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	6. Wiejskie	6c	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	318.22	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	NIE	8642 5,8

Źródło: *Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego: Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów i ich klasyfikacja* (<https://bprwl.lodzkie.pl/akwl/>) dostęp: 25.08.2025

Rozmieszczenie zidentyfikowanych w Audycie krajobrazów prezentuje się następująco (oznaczenia zgodnie z liczbą porządkową zaprezentowaną w Tabeli 9.)



Ryc. 4. Krajobrazy zidentyfikowane w Audycie Krajobrazowym na obszarze gminy Konopnica

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego.*

Zgodnie z danymi załączonymi do Audytu Krajobrazowego, na terenie gminy Konopnica wyznaczono 6 krajobrazów priorytetowych:

- **Las Osjakowski Z Doliną Wierznicy (kod: 10-318.25-8)**

Wskazany krajobraz priorytetowych charakteryzuje krajobraz leśny z dominacją różnego typu siedlisk borowych, które porastają obszar urozmaicony przez naturalnie meandrującą rzekę

Wierznicę. Różnorodność siedlisk tego obszaru jest związana z rzeczny oraz leśnym charakterem krajobrazu. Krajobraz kulturowy opisywanego terenu kształtowany był m.in. przez osadnictwo pradziejowe i historyczne w dolinie Wierznicy, która stanowiła istotną oś osadniczą. Świadectwem tego są m.in. stanowiska archeologiczne takie jak cmentarzyska, osady czy ślady osadnicze, wśród których znajduje się m.in. uznany za reprezentatywny w skali regionu zabytek, jakim jest cmentarzysko kurhanowe w Krzętlach. W obszarze krajobrazu znajduje się także schron bojowy z okresu II Wojny Światowej wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Krajobraz wskazanego terenu cechuje charakter nadzalewowy z fragmentami zalewowego, natomiast doliną Wierznicy przebiega szerokim pasem krajobraz zalewowy oraz otaczający go nadzalewowy.

Jako zagrożenia przyrodnicze dotyczące obszaru priorytetowego Las Osjakowski z Doliną Wierznicy wskazano: erozję gleb, osuszanie torfowisk i bagien i ich naturalnej szaty roślinnej, fizyczna i chemiczna degradacja siedlisk lądowych, wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie, zmniejszenie się różnorodności biologicznej. Do zagrożeń dziedzictwa kulturowego wskazano: niszczenie dziedzictwa archeologicznego, brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, zanik cech architektury regionalnej i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego. Do zagrożeń fizjonomii krajobrazu zaliczono zagrożenie związane z chaosem przestrzennym i stylistycznym form zagospodarowania terenu oraz niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą. Do zagrożeń walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych wskazano zanieczyszczenie wód. Wszystkie wskazane zagrożenie oznaczono jako potencjalne, z wyjątkiem wzrostu zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie, które jest zagrożeniem istniejącym.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodne z zasadami zagospodarowania przestrzennego, realizujące zadania polityki przestrzennej województwa (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające) :

Poziom regionalny:

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych. W*

- *Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi. U*
- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmijskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. W*
- *Unikanie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych na obszarach dotychczas niezurbanizowanych. U*
- *Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W*
- *Planowanie lokalizacji osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem dotychczasowej funkcji terenów w celu ograniczenia negatywnych zjawisk przestrzennych (np. zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańcuchowej, zabudowy rozproszonej). Dopelnianie istniejących struktur w kierunku tworzenia zwartych układów osiedleńczych. U*
- *Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej, elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych. U*
- *Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni.*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). W*
- *Ochrona obszarów źródłiskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradel). W*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. W*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. U*

- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*
- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagienny-torfowiskowych. W*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. W*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. W*
- *Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym. U*
- *Przywracanie wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym poprzez rekultywację z uwzględnieniem kontekstu przyrodniczo-krajobrazowego i walorów dokumentacyjno-edukacyjnych oraz użytkowych. U*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego:

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków U*
- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc. U*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wewnątrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. W*
- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień*

przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). U

- *Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. U*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. U*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. U*
- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków).*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. U*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. U*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz. U*

Poziom lokalny (gminny)

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej.*

- *Realizacja funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, rolniczej, usługowej i letniskowej poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz).*
- *Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.*
- *Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków.*
- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych) z zaleceniem ograniczenia cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi, w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*
- *Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.*
- *Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.*
- *Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, budynków mieszkalnych*

wielolokalowych oraz zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji lanowej i zabudowy rozproszonej.

- *Niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych lub terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.*
- *Zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Dążenie do utrzymania zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw.*
- *Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie szlaków turystycznych z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.*
- *Ograniczanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*
- *Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji.*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*

- *Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych w obrębie przestrzeni publicznych.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez:*
 - *ujednolicenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;*
 - *ujednolicenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych.*
 - *Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych*
 - *Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie.*
 - *Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.*

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- *W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury.*

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- *Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu:

- *Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- *Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji*

obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni.

- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej.*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Zachowanie i odnowienie drzewostanu leśnego.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Ograniczenie cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi.*
- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą:*
 - *wprowadzania zalesień i zadrzewień;*
 - *ograniczenia przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;*
 - *stosowania rozwiązań służących spowalnianiu spływu wód (np. miedze);*
 - *ochrony obszarów źródłiskowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych;*
 - *odtworzenia i ochrony mokradeł oraz starorzeczy;*
 - *budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*
 - *odtworzenia zdolności retencji dolinowej\korytovej;*
 - *zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania.*
- *W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie.*
- *Maksymalne zachowanie zadrzewień w enklawach rolniczych.*

- *Zachowanie trwałych użytków zielonych, nieprzekształcanie ich na grunty orne, zwłaszcza na terenach mokradłowych.*
- *Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód.*
- *Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego).*
- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *W enklawach rolniczych zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Niedopuszczanie do wylesiania i zawłaszczania kompleksów leśnych przez pola uprawne, działki mieszkalno-letniskowe oraz eksploatację*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (np. wydm).*
- *Prowadzenie działań mających na celu ograniczenie erozji powierzchniowej.*
- *Utrzymanie właściwego oznakowania szlaków turystycznych/ścieżek dydaktycznych oraz wprowadzenie tablic informacyjnych w celu ograniczenia antropopresji na tereny leśne.*
- *Kontynuacja funkcji rekreacyjnej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym ochrony krajobrazu.*

Zabiegi renaturalizacji oraz zabiegi odnowy obiektów kultury materialnej:

- *Realizacja zabiegów renaturyzacyjnych na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).*
- *Zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej oraz miejsc pamięci narodowej.*

Koordinacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- *Realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.*

Konieczność podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty, zapewniającego ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz jego fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej²⁵*

- Wielka Wieś – Brzyków – Strobin – Felinów (kod: 10-318.25-17)

Krajobraz priorytetowy zakwalifikowany został jako krajobraz przyrodniczo-kulturowy ukształtowany w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka. Charakterystycznym elementem opisywanego krajobrazu są rozległe tereny rolne zlokalizowane w zachodniej części krajobrazu na terasie nadzalewowej oraz wysoczyźnie. Wychodnie wapieni wytworzyły żyzne rędziny. Teren znajduje się w zlewni Warty. Różnorodność biologiczna terenu związana jest z terenami rolniczymi, jednakże szczególnie ważne dla krajobrazu są zbiorowiska roślinności kserotermicznej w obrębie dawnego wyrobiska wapieni. Krajobraz kulturowy terenu cechują jednostki osadnicze o charakterze wiejskim, otoczone niewielkimi polami oraz łąkami, niekiedy z niewielki udziałem zalesień. Urozmaicenie krajobrazu stanowią zadrzewienia przydrożne, śródpolne, oraz te znajdujące się wzdłuż cieków. Istotnym elementem są także elementy małej architektury sakralnej, takiej jak kapliczki czy krzyże przydrożne.

Jako zagrożenie przyrodnicze dotyczące obszaru priorytetowego wskazano erozję gleb, fizyczną i chemiczną degradację siedlisk lądowych, naturalną i przyspieszoną przez działalność

²⁵ Rekomendacje I Wnioski Dotyczące Kierunków I Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania I Użytkowania Terenów, s.7-14.

człowieka sukcesję zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne, a także zmniejszenie się różnorodności biologicznej. Za zagrożenia dziedzictwa kulturowego przyjęto zaburzenie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje, brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, wprowadzanie do harmonijnych zespołów architektoniczno-krajobrazowych materiałów i obiektów degradujących wyraz stylistyczny i funkcjonalność całego zespołu, zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń), zanikanie tradycyjnych upraw charakterystycznych dla określonych regionów, zanikanie charakterystycznego przestrzennego układu pól, zadrzewień oraz miedz, w postaci szachownicy pól, układu łąkowego, niwowego itp., stanowiącego wyróżnik regionu - tekstury i faktury krajobrazu, zaburzenia struktury przestrzennej, wiodącej funkcji oraz degradacja genius loci i sacrum miejsc kultu religijnego. Do zagrożeń fizjonomii krajobrazu zaliczono: chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu, Niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą oraz lokalizację dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych. Ostatnim sklasyfikowanym zagrożeniem, tym razem jako będącym zagrożeniem walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych wskazano zanieczyszczenie powietrza. Wśród wymienionych zagrożeń, jedynie erozja gleb, zmniejszenie się różnorodności biologicznej, zaburzenie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje oraz brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych uznano za zagrożenia potencjalne, pozostałe zakwalifikowane jako zagrożenia istniejące.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające) :

Poziom regionalny (województwa):

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego:

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych. W*
- *Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi. W*

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmijskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. W*
- *Unikanie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych na obszarach dotychczas niezurbanizowanych. W*
- *Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W*
- *Planowanie lokalizacji osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem dotychczasowej funkcji terenów w celu ograniczenia negatywnych zjawisk przestrzennych (np. zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej, zabudowy rozproszonej). Dopełnianie istniejących struktur w kierunku tworzenia zwartych układów osiedleńczych. W*
- *Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej, elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych. W*
- *Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni. U*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). U*
- *Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradel). U*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. U*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. U*
- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*

- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagienny-torfowiskowych. U*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. U*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. U*
- *Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym. U*
- *Przywracanie wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym poprzez rekultywację z uwzględnieniem kontekstu przyrodniczo-krajobrazowego i walorów dokumentacyjno-edukacyjnych oraz użytkowych. U*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków U*
- *Zachowanie historycznych zespołów zakomponowanej zieleni, w tym m.in. założeń dworsko- i pałacowo-parkowych wraz z wielkoobszarowymi systemami pól i/lub stawów. U*
- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc. W*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wnętrza krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. U*

- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). W*
- *Ochrona przedpola ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. W*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. W*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. W*
- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków). W*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. W*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. W*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz.*

Poziom Lokalny (gminny):

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji rolniczej, zagrodowej i mieszkaniowej.*

- *Zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania historycznych układów ruralistycznych, w tym sieci dróg, podziałów własnościowych oraz tradycyjnego układu rozlogów pól, a także tradycyjnego charakteru zabudowy (zwłaszcza Radoszewic, Brzykowa i Mokrego).*
- *Zachowanie i kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi struktur przestrzennych.*
- *Zachowanie i odpowiednie kształtowanie walorów ekspozycyjnych dominant i akcentów krajobrazowych.*
- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. na dominanty i akcenty – walory estetyczno-widokowe), a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki).*
- *Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.*
- *Zachowanie charakterystycznych parametrów i cech architektonicznych istniejącej zabudowy tradycyjnej z uwzględnieniem możliwości modernizacji i adaptacji budynków do współczesnych standardów funkcjonalno-użytkowych z poszanowaniem lokalnej tradycji.*
- *Dopuszcza się uzupełnienie w niezbędnym zakresie istniejącej struktury siedlisk, na zasadach zapewniających zachowanie walorów widokowych i kompozycyjnych struktur osadniczych.*
- *Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.*
- *Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych*

w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.

- *Wykluczenie w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki oraz Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej.*
- *Ograniczenie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).*
- *Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Dążenie do utrzymania zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych.*
- *Poprawa estetyki przestrzeni, odpowiednio poprzez uporządkowanie, usunięcie, przesłonięcie z zastosowaniem zieleni lub odpowiednie opracowanie elewacji zewnętrznych (materiał, kolor), w odniesieniu do obszarów i obiektów negatywnie wpływających na odbiór wizualny krajobrazu (m.in: budynki, elementy małej architektury, ogrodzenia, tablice informacyjne i reklamowe).*
- *W sposobie kształtowania systemu identyfikacji wizualnej obszaru rekomenduje się wykorzystanie wzorców nawiązujących do lokalnej tradycji etnograficznej i genius loci.*
- *Ochrona obszarów zakomponowanej zieleni, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem zachowania i wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż dolin cieków.*

- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w tym zapewnienie drożności w ciekach wodnych, umożliwiającej swobodną migrację organizmów.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki złożami przewidzianymi do eksploatacji, z uwzględnieniem maksymalnego ograniczenia wpływu na inne zasoby środowiska (zwłaszcza lasy i wody podziemne). Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym, rolnym, wodnym lub edukacyjnym z zachowaniem interesujących odsłoneń do celów naukowych.*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu.*

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- *Intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej*
- *w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy.*
- *Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej.*
- *Kształtowanie zieleni w zagrodzie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.*

Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Kontynuacja charakterystycznego przebiegu linii zabudowy utrwalonej poprzez sposób sytuowania zachowanej zabudowy tradycyjnej/historycznej w poszczególnych strefach obszaru.*

Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Sytuowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych dla sposobu rozplanowania tradycyjnego siedliska.*
- *Nawiązanie gabarytami, a w szczególności wysokością elewacji i wysokością dachów budynków frontowych, do gabarytów tradycyjnej zabudowy.*

Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Dążenie do ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy tradycyjnej, zwłaszcza w zakresie: rozplanowania, proporcji, ilości kondygnacji, kształtu dachu, maksymalnej wysokości*
- *W odniesieniu do zabudowy mieszkalnej zachowanie jednorodnego wyglądu elewacji budynku niezależnie od wtórnych podziałów własnościowych (unikanie akcentowania wtórnych podziałów np. poprzez wymalowania lub okładziny).*
- *Ograniczanie wprowadzania obiektów (zwłaszcza niezwiązanych z funkcją zagrodową), mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę*
- *Dopuszczenie realizacji obiektów przekraczających przeciętne parametry istniejącej zabudowy tradycyjnej/historycznej, związanych profilem gospodarczym obszaru lub nieruchomości.*

Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Zaleca się zachowanie charakterystycznych cech obiektów tradycyjnych /historycznych.*
- *Dla nowej zabudowy, w zakresie zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, zaleca się stosowanie rozwiązań o neutralnej formie*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Zaleca się stosowanie materiałów nawiązujących do sposobu opracowania elewacji zabudowy tradycyjnej/historycznej.*
- *Zaleca się stosowanie materiałów ceramicznych lub blachy na pokrycia dachów innych niż płaskie, z dopuszczeniem papy (w sytuacji uzasadnionej względami technicznymi).*
- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*

Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Dostosowane do cech tradycyjnej/historycznej zabudowy.*
- *Zaleca się osiową kompozycję akcentowaną regularnie rozmieszczonymi otworami.*
- *Zaleca się lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych.*

Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Zaleca się kształtowanie dachów w zakresie formy i geometrii dostosowując do cech charakterystycznych dla tradycyjnej zabudowy.*
- *Zaleca się lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych.*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez: ujednoczenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych, ujednoczenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści*

reklamowych i informacyjnych, wykluczenie zmiany kolorystyki elewacji dla potrzeb ekspozycji tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych.

- Ograniczenie przestrzeni umieszczania reklam i urządzeń reklamowych do ściśle określonych partii budynku i ogrodzenia, z wykluczeniem stosowania w sposób przesłaniający elementy konstrukcyjne i zdobnicze budynku lub zakłócający kompozycję ogrodzenia.*
- Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych w obrębie przestrzeni publicznych i na obszarach zieleni urządzonej.*
- Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.*
- Utrzymanie i kształtowanie ogrodzeń w części siedliskowej wzdłuż linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną, zwłaszcza w strefie zabudowy gospodarczej i magazynowej, a także dla obszaru zakomponowanej zieleni.*
- Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej formie (rustykalnych), ażurowych, przeziernych, drewnianych, murowanych lub metalowych, o neutralnej kolorystyce, dostosowanych odpowiednio do funkcji obszaru i specyfiki sąsiedztwa wynikającej z tradycji oraz aktualnego przeznaczenia (np. drewniany płot sztachetowy, murowane ceglane lub otynkowane słupki na podmurówce z wypełnieniem pręseł rusztem stalowym lub drewnianym o pionowym układzie, panel ogrodzeniowy ze stali ocynkowanej, siatka).*
- Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych od frontu działki i unikanie w pozostałych częściach ogrodzenia.*
- Wysokość ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną dostosowana odpowiednio do kontekstu wynikającego z sąsiedztwa*

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

W zakresie urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji zaleca się: ochronę i kształtowanie zieleni (szczególnie historycznie zakomponowanej oraz zadrzewień przydrożnych) poprzez właściwą pielęgnację istniejącej, nowe nasadzenia i eliminację gatunków inwazyjnych, nasadzenia uzupełniające z uwzględnieniem zasad estetyczno-widokowych oraz kształtowania różnorodności biologicznej, w odniesieniu do zieleni wysokiej należy uwzględniać zachowanie otwarcie widokowych, stosowanie różnorodnych roślin z gatunków rodzimych, tradycyjnych, odpornych na suszę i miododajnych. W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego

zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury. W ramach powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem konieczne jest utrzymanie charakterystycznych wglądów widokowych, zwłaszcza na dominanty i akcenty.

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- Dopuszcza się lokalizowanie usług w oparciu o adaptację istniejącej zabudowy.*
- Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.*
- Zaleca się w otoczeniu zabytków i na obszarach objętych formami ochrony zabytków i przyrody lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość).*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- Utrzymanie w jak najlepszym stanie elementów kompozycji decydujących o walorach krajobrazu wsi (w tym dominant, akcentów)..*
- Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- Zachowanie i kształtowanie punktów widokowych na elementy cenne ekspozycyjnie (m.in. na panoramę doliny Warty), z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.*
- Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych - o znaczącej wysokości lub powierzchni.*
- Zaleca się podejmowanie działań przeciwdziałających naturalnej sukcesji powodującej zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych oraz zarastanie obiektów zabytkowych mogące powodować uszczerbek dla ich wartości, w tym ekspozycyjnych.*

- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe.*
- *Dopuszczenie uzupełniania struktury jednostki osadniczej nową zabudową z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

Rozpoczęcie kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego).*
- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *Zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (deniwelacji wzniesień, skarp etc.).*
- *Zaleca się zachowanie zadrzewień w granicach krajobrazu.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Stosowanie odpowiednich zabiegów pielęgnacyjnych w odniesieniu do zieleni w celu ograniczenia ekspansywnego wzrostu zakłócającego walory widokowe.*
- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą: wprowadzania zalesień i zadrzewień, ograniczania przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne; stosowania rozwiązań służących spowalnianiu spływu wód (np. miedze); zbiorników wodnych; budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*

odtworzenie zdolności retencji korytowej; zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania.

- W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie.*
- Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód (np. systemy sedymentacyjno-filtracyjne).*
- Utrzymanie sprawnego systemu melioracji oraz właściwe nim zarządzanie w celu zapewnienie jak najwyższego poziomu wód gruntowych.*

Zabiegi renaturalizacyjne oraz zabiegi odnowy obiektów kultury materialnej:

- Realizacja zabiegów renaturalizacyjnych na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).*
- Renaturyzacja zbiorników wodnych.*
- Zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej.*
- Zachowanie czytelności charakterystycznych cech schematu rozplanowania wsi.*
- Rewaloryzacja zabytkowej zieleni zakomponowanej i urządzonej*

Koordinacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- Realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- Odpowiednio: opracowanie lub aktualizacja gminnego programu opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem zagadnień krajobrazowych.*
- Opracowanie katalogu dobrych praktyk zawierającego modelowe przykłady rozwiązań w zakresie kształtowania zabudowy i małej architektury, np. w formule „Twój dom – dialog z tradycją”, zaproponowanej przez NID.*
- Opracowanie systemu zachęt, z katalogiem dobrych praktyk, w celu kształtowania zieleni w obrębie prywatnych nieruchomości.*

- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.*

Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- *Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty¹⁹, Biocentrum Środkowa Warta oraz Wysp leśnych (9)²⁰, zapewniających ciągłość przyrodniczą, celem zapobiegania powstawaniu barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej²⁶*

- **Dolina Warty Na Odcinku Kochlew – Burzenin (kod: 10-318.25-21)**

Opisywany krajobraz priorytetowy to krajobraz przyrodniczy, użytkowany kulturowo, funkcjonujący głównie w wyniku działania procesów naturalnych, w różnym stopniu modyfikowanych przez człowieka. Teren zdominowany jest przez obszary rolnicze, łąki oraz pastwiska. Charakterystycznym elementem krajobrazu jest wysoka prawobrzeżna skarpa na wysokości Konopnicy-Mieścisko, a także wyraźnie zaznaczające się stoki doliny w rejonie Drobnic i Osjakowa. Pod względem hydrograficznym, opisywany obszar reprezentuje teren z typową dla rzek Polski Środkowej dolinę meandrującej rzeki, w tym przypadku Oleśnicy i Wężnicy. Na całym odcinku, Warta jest zasilana mniejszymi, licznie występującymi dopływami, dzięki którym powstają liczne podmokłości w rejonach ujścia. Siedliska krajobrazu są różnorodne, jest to związane z rzeczny charakterem tego terenu. Okresowe podtopienia pozwoliły na wykształcenie się ekstensywnie użytkowanych łąk, a także roślinności wodnej i szuwarowej, oraz łągów i olsów. Na terenie omawianego krajobrazu spotkać można liczne ptaki wodno-błotne – nawet 230 gatunków. Krajobraz kulturowy terenu jest związany z osadniczą atrakcyjnością doliny warty. Zauważyć można tutaj ślady osadnictwa udokumentowane licznymi śladami osadniczymi. Charakterystyczne dla omawianego krajobrazu jest grodzisko stożkowate w Konopnicy, tzw. Zamczysko. Stanowi ono wyraźny akcent górujący nad doloną

²⁶ Rekomendacje i Wnioski Dotyczące Kierunków i Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania i Użytkowania Terenów, Krajobraz Priorytetowy Wielka Wieś – Brzyków – Strobin – Felinów s.10-18.

rzeki. W granicach krajobrazu znajduje się 11 obiektów i obszarów zabytkowych, a grodzisko w Konopnicy uznane zostało za obiekt reprezentatywny w grupie zabytków archeologicznych. Biorąc pod uwagę rzeźbę terenu, na analizowanym obszarze dominuje krajobraz dolinny – zalewowy. Pojawiają się w nim krajobrazy nadzalewowe. Przeważają tereny rolnicze, w tym widoczny jest znaczny udział łąk i pastwisk. Widoczny jest rozwój zagospodarowania turystycznego w formie m.in. zabudowy, plaż, przystani czy miejsc wodowania kajaków (Krzeczów, Osjaków i Konopnica).

Wśród zagrożeń dziedzictwa przyrodniczego dla omawianego terenu wskazano: erozję gleb, osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidację ich naturalnej szaty roślinnej, fizyczną i chemiczną degradację siedlisk lądowych, naturalną i przyspieszoną przez działalność człowieka sukcesję zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne, zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych, zmniejszanie się różnorodności oraz zmniejszanie się różnorodności biologicznej. Do zagrożeń dziedzictwa kulturowego zaliczono niszczenie dziedzictwa archeologicznego, brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, zanik cech architektury regionalnej (unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego, takiego jak ogrodzenia, podjazdy czy zieleń) oraz zaniknie cennych kulturowo form inżynieryjno-architektonicznych związanych z tradycyjnymi technikami drobnoskalowej produkcji i przetwórstwa. Do zagrożeń potencjalnych zaliczono erozję gleb, zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych, niszczenie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych, niszczenie dziedzictwa dziedzictwa archeologicznego oraz brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów archeologicznych. Pozostałe zagrożenia zostały zakwalifikowane jako istniejące.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające)

Poziom regionalny (województwa):

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego:

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych W*
- *Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi U*
- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmięjskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. W*
- *Unikanie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych na obszarach dotychczas niezurbanizowanych U*
- *Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W*
- *Planowanie lokalizacji osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem dotychczasowej funkcji terenów w celu ograniczenia negatywnych zjawisk przestrzennych (np. zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańcuchowej, zabudowy rozproszonej). Dopelnianie istniejących struktur w kierunku tworzenia zwartych układów osiedleńczych. U*
- *Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem*
- *rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej,*
- *elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych. U*
- *Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni.*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). W*

- *Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradel). W*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. W*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. W*
- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*
- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagiennie-torfowiskowych. W*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. U*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. W*
- *Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym.*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego:

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków U*
- *Zachowanie historycznych zespołów zakomponowanej zieleni, w tym m.in. założeń dworsko- i pałacowo-parkowych wraz z wielkoobszarowymi systemami pól i/lub stawów. U*
- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc.*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wnętrza krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. W*
- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). U*
- *Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. W*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. U*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dyszarmicznych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. U*
- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków).*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. U*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. U*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dyszarmicznych i deformujących krajobraz.*

Poziom lokalny (gminny)

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej.*
- *Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną oraz mieszkaniową jednorodzinną w obszarach istniejącej zabudowy oraz w obszarach zabudowanych stref funkcjonalno-przestrzennych.*
- *Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.*
- *Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, zwłaszcza wodnych.*
- *Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych.*
- *Zapobieganie sukcesji na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków.*
- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Dopuszcza się wprowadzanie systemów ogrodzeniowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej np. kwaterowy wypas zwierząt, ogradzanie plantacji krzewów jagodowych, systemy ogrodzeniowe służące zabezpieczeniu nasadzeń drzew i krzewów, tworzeniu stref buforowych i wprowadzaniu rozwiązań z obszaru agroleśnictwa, systemów leśno-pastwiskowych (sylwopastoralizmu) i rolnictwa regeneratywnego.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i rybackiej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych), w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*

- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w tym zapewnienie drożności w ciekach wodnych, umożliwiającej swobodną migrację organizmów.*
- *Zakaz eksploatacji torfu.*
- *Dążenie do utrzymania łąk o charakterze ekstensywnym oraz zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych.*
- *Zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.*
- *Zachowanie walorów ekspozycyjnych dominant i akcentów krajobrazowych tj.: kościół pw. św. Kazimierza Królewicza w Osjakowie, grodzisko (Strobin), zespół kościoła św. Wojciecha i św. Stanisława w Burzeninie.*
- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowokompozycyjne, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. na dominanty i akcenty – walory estetyczno-widokowe), a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki).*
- *Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.*
- *W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*

- *Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem obiektów związanych z turystyką oraz inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.*
- *Niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), za wyjątkiem oczyszczalni ścieków.*
- *Zalecenie estetyzacji i ujednoczenia lokalizowanych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwalej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), nietrwale związanych z gruntem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń oraz stanowiących uzupełnienie infrastruktury turystycznej i gastronomicznej, zgodnie z przeznaczeniem terenu. Wykluczenie utrwalania w przestrzeni obiektów sezonowych o nietrwalej formie.*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Zaleca się realizację inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu.*
- *Zaleca się projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*
- *Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji.*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie.*
- *Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.*
- *Zaleca się niestosowanie elementów obcych kulturowo.*
- *Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie i kolorystyce, ażurowych.*
- *Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych od frontu działki i unikanie w pozostałych częściach ogrodzenia.*

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- *W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni dostępnych publicznie zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury.*

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- *Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*

- *Zachowanie i kształtowanie punktów widokowych na elementy cenne ekspozycyjnie (panoramę doliny Warty), z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.*
- *Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków).*
- *Zaleca się podejmowanie działań przeciwdziałających naturalnej sukcesji powodującej zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych oraz zarastanie obiektów zabytkowych mogące powodować uszczerbek dla ich wartości, w tym ekspozycyjnych.*
- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. przedpole widokowe Warty i Strońska).*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi (przykładowo w strefie zachodniej granicy krajobrazu w Sieradzu).*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki wraz doliną.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Ograniczenie cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi.*
- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą:*

- *wprowadzania zalesień i zadrzewień;*
- *ograniczenia przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;*
- *stosowania rozwiązań służących spowalnianiu spływu wód (np. miedzę);*
- *ochrony obszarów źródłkowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych;*
- *odtworzenia i ochrony mokradel oraz starorzeczy;*
- *budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*
- *odtworzenia zdolności retencji dolinowej\korytovej.*
- *zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania.*
- *W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie.*
- *Zachowanie zadrzewień w granicach krajobrazu.*
- *Zachowanie trwałych użytków zielonych na terenach mokradłowych, podmokłych i łąkowych; nieprzekształcanie ich na grunty orne, z rekomendacją gospodarowania ekstensywnego.*
- *Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód (np. systemy sedymentacyjno-filtracyjne).*
- *Utrzymanie sprawnego systemu melioracji oraz właściwe nim zarządzanie w celu zapewnienie jak najwyższego poziomu wód gruntowych.*
- *Na terenach użytkowanych rolniczo - zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych (pow. 10 ha) wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (np. skarp rzecznych).*
- *Utrzymanie właściwego oznakowania szlaków turystycznych/ścieżek dydaktycznych oraz wprowadzenie tablic informacyjnych i organizacja miejsc postojowych dla kajakarzy w celu ograniczenia antropopresji na dolinę.*

- *Kontynuacja funkcji turystycznej i rekreacyjnej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym ochrony krajobrazu.*

Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

- *Realizacja zabiegów renaturalizacyjnych na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji*
- *Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).*
- *Podtrzymanie lub wprowadzenie ekstensywnego utrzymania łąk (m.in. koszenie, wypas).*
- *Renaturyzacja mokradeł, w tym starorzeczy.*
- *Zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej.*

Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- *Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.*

Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
 - *Utrzymanie funkcji krajowych (uzupełniających) korytarzy ekologicznych: Dolina Warty;, Biocentrow: Środkowa Warta²⁰, zapewniających ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej²⁷*
- **Las Hołda (kod: 10-318.25-30)**

Las Hołda, to krajobraz przyrodniczy, użytkowany kulturowo, który funkcjonuje głównie w wyniku działania procesów naturalnych, które jedynie w różnym stopniu były modyfikowane

²⁷ Rekomendacje i Wnioski Dotyczące Kierunków i Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania i Użytkowania Terenów, Krajobraz Priorytetowy -Dolina Warty Na Odcinku Kochlew – Burzenin.

przez człowieka. Krajobraz można zakwalifikować jako leśny, z przewagą podtypu siedlisk łągowych, bagiennych oraz olsowych. Krajobraz położony jest w całości w gminie Konopnica, na terenie nadleśnictwa Złoczew. Teren usytuowany jest nad rzeką Wartą, w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, a znaczna jego część zajęta jest przez rezerwat przyrody Hołda. Pod względem hydrograficznym, obszar zlokalizowany jest w dolinie warty. Flora omawianego terenu reprezentowana jest w krajobrazie leśnym m.in. przez łągi olszowo-jesionowe, grąd subkontynentalny czy ols. Fauna również należy do bogatych, odnotowano tutaj m.in. stanowiska łągowe tracza nurogęsia, czy 12 gatunków motyli nocnych. Dominuje tutaj krajobraz dolinny, nadzalewowy, pośrodku którego występuje krajobraz pagórkowaty. Wschodnia strona terenu charakteryzuje się występowaniem niewielkich pasm równin bagiennych.

Do zagrożeń dotyczących obszaru Las Hołda zakwalifikowano w kategorii dziedzictwa przyrodniczego: erozję gleb, osuwanie torfowisk i bagien oraz likwidację ich naturalnej szaty roślinnej, fizyczną i chemiczną degradację siedlisk łągowych, zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych oraz zmniejszenie się różnorodności biologicznej. Do zagrożeń dziedzictwa kulturowego zaliczono: zanik cech architektury regionalnej, unifikację materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń). Do zagrożeń walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych zaliczono zanieczyszczenie terenu odpadami. Spośród wymienionych zagrożeń, erozja gleb, zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych oraz zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń) zostały wskazane za zagrożenia potencjalne. Pozostałe określono jako istniejące.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające)

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego:

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych. W*

- *Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi. U*
- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmijskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. U*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). W*
- *Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradel). W*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. W*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. U*
- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*
- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagiennie-torfowiskowych. W*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. W*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. W*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego:

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyczności i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków. U*

- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc. U*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wnętrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. W*
- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozlogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). U*
- *Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. U*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. U*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. U*
- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków). W*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. U*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. U*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz. U*

Poziom lokalny (gminny):

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej.*
- *Dopuszcza się kontynuację funkcji mieszkaniowej i zagrodowej poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz).*
- *Dopuszcza się funkcję turystyczną w zakresie turystyki zrównoważonej.*
- *Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.*
- *Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych, w tym prowadzących do długotrwałego obniżenia poziomu wód gruntowych.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków.*
- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych), w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.*

- *W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*
- *Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.*
- *Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej.*
- *Zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie lasu i w bezpośrednim jego otoczeniu.*
- *Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Na terenach nieleśnych, dążenie do utrzymania łąk o charakterze ekstensywnym oraz zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw.*
- *Niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).*
- *Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu.*
- *W obszarze leśnym ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie szlaków turystycznych z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*
- *Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Na terenach leśnych dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanych z ochroną przyrody i edukacją ekologiczną dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, kamień) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Poza terenami leśnymi dopuszcza się realizację obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Lokalizacja reklam i urządzeń reklamowych jest możliwa wyłącznie w obrębie przestrzeni publicznych istniejących obszarów zabudowanych.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez:*
 - *ujednoczenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;*
 - *ujednoczenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych.*
- *Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.*
- *Zaleca się niestosowanie elementów obcych kulturowo.*
- *W obszarach kontynuacji zabudowy zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie i kolorystyce, ażurowych.*
- *Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych*

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- *W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- *Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni.*
- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe.*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Zachowanie i odnowienie drzewostanu leśnego.*
- *Utrzymanie naturalnego charakteru lasu.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Maksymalne ograniczenie wyrębu na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi.*

- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne oraz minimalizowanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą:*
 - *wprowadzania zalesień i zadrzewień na terenach nieleśnych;*
 - *stosowania rozwiązań służących spowalnianiu spływu wód (np. miedze);*
 - *ochrony obszarów źródliskowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych;*
 - *odtworzenia i ochrony mokradeł oraz starorzeczy;*
 - *budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*
 - *odtworzenia zdolności retencji dolinowej\korytowej;*
 - *zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania.*
- *W przypadku istnienia/lub planowania wprowadzenia systemu hydrotechnicznego w kompleksie leśnym należy nadać mu funkcję retencyjną, a nie wyprowadzającą wodę poza teren lasu.*
- *Maksymalne zachowanie zadrzewień w enklawach rolniczych.*
- *Zachowanie trwałych użytków zielonych, nieprzekształcanie ich na grunty orne, zwłaszcza na terenach mokradłowych; z rekomendacją gospodarowania ekstensywnego.*
- *Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód.*
- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *Niedopuszczanie do wylesiania i zawłaszczania kompleksów leśnych przez pola uprawne, działki mieszkalno-letniskowe.*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (np. dolin i parowów, skarp rzek i stref krawędziowych, starorzeczy, wydm).*
- *Na terenach użytkowanych rolniczo rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Kontynuacja funkcji turystycznej, tylko w ściśle wyznaczonych miejscach i z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym ochrony krajobrazu.*

- *Utrzymanie właściwego oznakowania szlaków turystycznych/ścieżek dydaktycznych w celu ograniczenia antropopresji na tereny lasów łęgowych, bagiennych i olsowych.*

Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

- *Realizacja zabiegów na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).*
- *Renaturyzacja mokradeł, w tym starorzeczy.*

Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- *Realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- *Opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących.*
- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.*

Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- *Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty¹⁴ oraz Biocentrum Śródkowa Warta, zapewniających ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej²⁸*

²⁸ Rekomendacje i Wnioski Dotyczące Kierunków i Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania i Użytkowania Terenów, Krajobraz Priorytetowy – Las Hołda

– **Mała Wieś (kod: 10-318.25-2)**

Powyższy krajobraz priorytetowy zakwalifikowany został jako krajobraz przyrodniczo-kulturowy, który został ukształtowany w wyniku działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji terenu oraz struktury przestrzennej człowieka. Jako walory przyrodnicze obszaru wskazano silniej meandrującą rzekę Wartę oraz Oleśnicę, które decyduje o wielu walorach przyrodniczych terenu. Badany obszar pod względem hydrograficznym znajduje się w zlewni wspomnianych rzek. Teren jest bogatym siedliskiem pod względem biologicznym. Podmokłe łąki oraz enklawy leśne tworzą świetne siedliska dla zwierząt. Krajobraz kulturowy obszaru został ukształtowany przez osadnictwo związane z dolinami rzecznyymi. Na terenie obszaru priorytetowego znajdują się dosyć zwarte struktury niewielkich wsi, zazwyczaj typu ulicowego. Poza zabytkami, takimi jak domy w Małej Wsi włączone do rejestru zabytków, występują tutaj także niematerialne przejawy kultury kształtujące krajobraz tradycyjny w oparciu o genius loci. Rzeźba terenu ma w całości charakter dolinny. Dominują krajobrazy nadzalewowe. Można wyróżnić także równy bagienne w okolicach Małej Wsi do Sobkowizny. Krajobraz tworzy mozaika pól uprawnych, łąkowych i mokradłowych.

Do zagrożeń występujących na terenie krajobrazu priorytetowego Mała Wieś wskazano jako zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego: erozję gleb oraz zmniejszenie się różnorodności biologicznej. Do zagrożeń dziedzictwa kulturowego zaliczono zaburzanie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje, brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, wprowadzanie do harmonijnych zespołów architektoniczno-krajobrazowych materiałów i obiektów degradujących wyraz stylistyczny i funkcjonalności całego zespołu, zanik cech architektury regionalnej, unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń), zanikanie tradycyjnych upraw charakterystycznych dla określonych regionów, zanikanie charakterystycznego przestrzennego układu pól, zadrzewień i miedz, w postaci szachownicy pól, układu łąkowego, niwowego itp., stanowiącego wyróżnik regionu – tekstury i faktury krajobrazu, zaburzenia struktury przestrzennej, wiodącej funkcji oraz degradacja genius loci i sacrum miejsc kultu religijnego. Do zagrożeń fizjonomii zaliczono chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu oraz niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą. Do zagrożeń walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych wskazano zanieczyszczenie powietrza. Do zagrożeń potencjalnych spośród wymienionych zaliczono

erozję gleb, zmniejszenie się różnorodności biologicznej, zaburzania struktury miejskich i wiejskich zabytowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje oraz brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych. Pozostałe zagrożenia sklasyfikowano jako istniejące.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające)

Poziom regionalny (województwa):

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego:

- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych. W*
- *Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi. W*
- *Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmijskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. W*
- *Unikanie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych na obszarach dotychczas niezurbanizowanych. W*
- *Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W*
- *Planowanie lokalizacji osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem dotychczasowej funkcji terenów w celu ograniczenia negatywnych zjawisk przestrzennych (np. zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej, zabudowy rozproszonej). Dopełnianie istniejących struktur w kierunku tworzenia zwartych układów osiedleńczych. W*

- *Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej, elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych. W*
- *Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni. U*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). U*
- *Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradel). U*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. U*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. U*
- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*
- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagiennie-torfowiskowych. U*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. U*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. U*
- *Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym. U*
- *Przywracanie wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym poprzez rekultywację z uwzględnieniem kontekstu przyrodniczo-krajobrazowego i walorów dokumentacyjno-edukacyjnych oraz użytkowych. U*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego:

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków U*
- *Zachowanie historycznych zespołów zakomponowanej zieleni, w tym m.in. założeń dworsko- i pałacowo-parkowych wraz z wielkoobszarowymi systemami pól i/lub stawów. U*
- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc. W*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wewnątrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. U*
- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozlogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). W*
- *Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. W*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. W*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. W*

- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków). W*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. W*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. W*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz.*

Poziom lokalny (gminny)

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej.*
- *Zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania historycznego układu ruralistycznego, w tym sieci dróg, podziałów własnościowych oraz historycznej zabudowy, a także tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *Zachowanie i kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi poszczególnych struktur.*
- *Zachowanie i odpowiednie kształtowanie walorów ekspozycyjnych dominant i akcentów krajobrazowych.*
- *Zakaz wprowadzania elementów naruszających walory widokowo-kompozycyjne, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. na dominanty i akcenty – walory estetyczno-widokowe), a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki).*

- *Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.*
- *Zachowanie charakterystycznych parametrów i cech architektonicznych istniejącej zabudowy tradycyjnej z uwzględnieniem możliwości modernizacji i adaptacji budynków do współczesnych standardów funkcjonalno-użytkowych z poszanowaniem lokalnej tradycji.*
- *Dopuszcza się uzupełnienie w niezbędnym zakresie istniejącej struktury siedlisk, na zasadach zapewniających zachowanie walorów widokowych obszaru zabytkowego założenia.*
- *Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.*
- *Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.*
- *Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji lanowej i zabudowy rozproszonej.*
- *Ograniczenie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).*
- *Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach*

- *podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Dążenie do utrzymania zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych.*
- *Poprawa estetyki przestrzeni, odpowiednio poprzez uporządkowanie, usunięcie, przesłonięcie z zastosowaniem zieleni lub odpowiednie opracowanie elewacji zewnętrznych (materiał, kolor), w odniesieniu do obszarów i obiektów negatywnie wpływających na odbiór wizualny krajobrazu (m.in.: budynki, elementy małej architektury, ogrodzenia, tablice informacyjne i reklamowe).*
- *W sposobie kształtowania systemu identyfikacji wizualnej obszaru rekomenduje się wykorzystanie wzorców nawiązujących do lokalnej tradycji etnograficznej i genius loci.*
- *Ochrona obszarów zakomponowanej zieleni, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem zachowania i wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż dolin cieków.*
- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty i Oleśnicy w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu*

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- *Intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy.*
- *Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej.*
- *Kształtowanie zieleni w zagrodzie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.*

Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Kontynuacja charakterystycznego przebiegu linii zabudowy utrwalonej poprzez sposób sytuowania zachowanej zabudowy tradycyjnej/historycznej w poszczególnych strefach obszaru.*

Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Sytuowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych dla sposobu rozplanowania tradycyjnego siedliska.*
- *Nawiązanie gabarytami, a w szczególności wysokością elewacji i wysokością dachów budynków frontowych, do gabarytów tradycyjnej zabudowy.*

Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Dążenie do ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy tradycyjnej, zwłaszcza w zakresie:*
 - *rozplanowania,*
 - *proporcji,*
 - *ilości*
 - *kondygnacji,*
 - *kształtu dachu,*
 - *maksymalnej wysokości.*

- *W odniesieniu do zabudowy mieszkalnej zachowanie jednorodnego wyglądu elewacji budynku niezależnie od wtórnych podziałów własnościowych (unikanie akcentowania wtórnych podziałów np. poprzez wymalowania lub okładziny).*
- *Ograniczanie wprowadzania obiektów (zwłaszcza niezwiązanych z funkcją zagrodową), mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę.*
- *Dopuszczenie realizacji obiektów przekraczających przeciętne parametry istniejącej zabudowy tradycyjnej/historycznej, związanych profilem gospodarczym obszaru lub nieruchomości.*

Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Zaleca się zachowanie charakterystycznych cech obiektów tradycyjnych/historycznych.*
- *Dla nowej zabudowy, w zakresie zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, zaleca się stosowanie rozwiązań o neutralnej formie.*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Zaleca się stosowanie materiałów nawiązujących do sposobu opracowania elewacji zabudowy tradycyjnej/historycznej.*
- *Zaleca się stosowanie materiałów ceramicznych lub blachy na pokrycia dachów innych niż płaskie, z dopuszczeniem papy (w sytuacji uzasadnionej względami technicznymi).*
- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*

Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

- *Dostosowane do cech tradycyjnej/historycznej zabudowy.*
- *Zaleca się osiową kompozycję akcentowaną regularnie rozmieszczonymi otworami.*
- *Zaleca się lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych.*

Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy :

- *Zaleca się kształtowanie dachów w zakresie formy i geometrii dostosowując do cech charakterystycznych dla tradycyjnej zabudowy.*
- *Lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez:*
 - *ujednoczenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,*
 - *ujednoczenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych,*
 - *wykluczenie zmiany kolorystyki elewacji dla potrzeb ekspozycji tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych.*
- *Ograniczenie przestrzeni umieszczania reklam i urządzeń reklamowych do ściśle określonych partii budynku i ogrodzenia, z wykluczeniem stosowania w sposób przesłaniający elementy konstrukcyjne i zdobnicze budynku lub zakłócający kompozycję ogrodzenia.*
- *Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych w obrębie przestrzeni publicznych i na obszarach zieleni urządzonej.*
- *Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.*
- *Dopuszcza się utrzymanie i kształtowanie ogrodzeń w części siedliskowej wzdłuż linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną, zwłaszcza w strefie zabudowy gospodarczej i magazynowej.*

- *Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej formie (rustykalnych), ażurowych, przeziernych, drewnianych lub metalowych, o neutralnej kolorystyce, dostosowanych odpowiednio do funkcji obszaru i specyfiki sąsiedztwa wynikającej z tradycji oraz aktualnego przeznaczenia (np. drewniany płot sztachetowy, murowane ceglane lub otynkowane słupki na podmurówce z wypełnieniem przęsł rusztem stalowym lub drewnianym o pionowym układzie, panel ogrodzeniowy ze stali ocynkowanej, siatka).*
- *Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.*
- *Wysokość ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną dostosowana odpowiednio do kontekstu wynikającego z sąsiedztwa.*

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- *W zakresie urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji zaleca się:*
 - *ochronę i kształtowanie zieleni (szczególnie historycznie zakomponowanej oraz zadrzewień przydrożnych) poprzez właściwą pielęgnację istniejącej, nowe nasadzenia i eliminację gatunków inwazyjnych,*
 - *nasadzenia uzupełniające z uwzględnieniem zasad estetyczno-widokowych oraz kształtowania różnorodności biologicznej,*
 - *w odniesieniu do zieleni wysokiej należy uwzględniać zachowanie otwarcie widokowych,*
 - *stosowanie różnorodnych roślin z gatunków rodzimych, tradycyjnych, odpornych na suszę i miododajnych.*
- *W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury*
- *W ramach powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem konieczne jest utrzymanie charakterystycznych wglądów widokowych, zwłaszcza na dominanty i akcenty.*

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- *Dopuszcza się lokalizowanie usług w oparciu o adaptację istniejącej zabudowy.*

- *Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.*
- *Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość).*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Utrzymanie w jak najlepszym stanie elementów kompozycji decydujących o walorach krajobrazu wsi (w tym dominant, akcentów).*
- *Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- *Zachowanie i kształtowanie punktów widokowych na elementy cenne ekspozycyjnie (panoramę doliny Warty i Oleśnicy) z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.*
- *Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych - o znaczącej wysokości lub powierzchni.*
- *Zaleca się podejmowanie działań przeciwdziałających naturalnej sukcesji powodującej zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych oraz zarastanie obiektów zabytkowych mogące powodować uszczerbek dla ich wartości, w tym ekspozycyjnych.*
- *Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe.*
- *Dopuszczenie uzupełniania struktury jednostki osadniczej nową zabudową z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego).*
- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *Zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (deniwelacji wzniesień, skarp etc.).*
- *Maksymalne zachowanie zadrzewień w granicach krajobrazu.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Stosowanie odpowiednich zabiegów pielęgnacyjnych w odniesieniu do zieleni w celu ograniczenia ekspansywnego wzrostu zakłócającego walory widokowe.*
- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą:*
 - *ochrony terenów podmokłych, zbiorników wodnych;*
 - *budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*
 - *odtworzenie zdolności retencji dolinowej\korytowej;*
 - *zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania.*
- *W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie.*

Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

- *Renaturyzacja zbiornika wodnego.*
- *Zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej.*
- *Zachowanie czytelności charakterystycznych cech schematu rozplanowania wsi.*

Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- *Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- *Odpowiednio: pracowanie lub aktualizacja gminnego programu opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem zagadnień krajobrazowych.*
- *Opracowanie katalogu dobrych praktyk zawierającego modelowe przykłady rozwiązań w zakresie kształtowania zabudowy i małej architektury, np. w formule „Twój dom – dialog z tradycją”, zaproponowanej przez NID.*
- *Opracowanie systemu zachęt, z katalogiem dobrych praktyk, w celu kształtowania zieleni w obrębie prywatnych nieruchomości.*
- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu*

Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- *Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty¹⁶ oraz Biocentrum Śródkowa Warta¹⁷, zapewniających ciągłość przyrodniczą, celem zapobiegania powstawaniu barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.²⁹*

²⁹ Rekomendacje i Wnioski Dotyczące Kierunków i Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania i Użytkowania Terenów, Krajobraz Priorytetowy Mała Wieś

- Las W Dolinie Oleśnicy (kod: 10-318.25-26)

Krajobraz priorytetowy „Las w Dolinie Oleśnicy” zaliczony został jako krajobraz przyrodniczy, kulturowo użytkowany (zazwyczaj ekstensywnie). Funkcjonuje głównie w wyniku działania procesów naturalnych, które jedynie były modyfikowane przez człowieka. Jako walory przyrodnicze krajobrazu wskazano rozległą równinę zalewową z czytelną strefą krawędziową doliny oraz wyspowo występujące formy wydmore. Do walorów zaliczono także występujące tutaj wały wydmore na północ od wsi Szynkielów, a także przewyższenia porośnięte przez bory suche, graniczące od południowej strony z leśnymi siedliskami bagiennymi oraz obszarami torfowiskowymi, będącymi wyjątkowo cennymi przyrodniczo jako siedliska i środowisko lęgowe ptaków. Pod względem hydrograficznym analizowany obszar powiązany jest z rzeką Oleśnicą, która meandruje w wąskim korycie. Teren jest cenny również ze względu na wysoką różnorodność biologiczną. Na południe od wsi Zamoście zlokalizowana jest wysoka skarpa doliny z pojedynczymi drzewami oraz obszary uwilgotnione u jej podnóża. To teren z cennymi przyrodniczo siedliskami oraz środowiskiem lęgowym ptaków. W lesie między Wolnicą Niechmirowską, a Żabieńcem rozpoznane są siedliska, a także miejsce rozrody chronionych gatunków nietoperzy. Krajobraz kulturowy obszaru kształtuje m.in. obecność stanowisk archeologicznych. Na torfowisku w Szynkielowie zachowały się doły wypełnione wodą, będące śladem po dawnej eksploatacji torfu. Na terenie krajobrazu priorytetowego dominuje krajobraz dolinny – nadzalewowy. Wyróżnić można także częściowe krajobrazy pagórkowate na terenach leśnych oraz kontrastowe równiny bagiennie. Dominują tereny leśne.

Do zagrożeń występujących na terenie w kategorii zagrożeń dziedzictwa przyrodniczego zaliczono odkrywkową eksploatację węgla brunatnego, erozję gleb, osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidację ich naturalnej szaty roślinnej, fizyczną i chemiczną degradację siedlisk łądowych naturalną i przyspieszoną przez działalność człowieka sukcesję zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne, wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie, zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekonotonowych, a także zmniejszenie się różnorodności biologicznej. Za jedyne zagrożenie fizjonomii krajobrazu wskazano lokalizację dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych. Do zagrożeń walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych zaliczono odory- oddziaływanie składowisk,

zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp. Oraz zanieczyszczenie wód. Wspomniane zagrożenia walorów akustycznych, zapachowych i sanitarnych, a także wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie uznano za zagrożenia istniejące. Pozostałe sklasyfikowane zostały jako zagrożenia potencjalne.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (oznaczenia literowe W i U oznaczają odpowiednio – zasady wiodące oraz zasady uzupełniające)

Poziom regionalny (województwa).

Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego:

- Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych. W*
- Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi. U*
- Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmijskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi. W*
- Unikanie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych na obszarach dotychczas niezurbanizowanych. U*
- Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W*
- Planowanie lokalizacji osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem dotychczasowej funkcji terenów w celu ograniczenia negatywnych zjawisk przestrzennych (np. zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej, zabudowy rozproszonej). Dopelnianie istniejących struktur w kierunku tworzenia zwartych układów osiedleńczych. U*

- *Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej, elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych. U*
- *Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni. U*

Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:

- *Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). W*
- *Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradeł). W*
- *Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej. W*
- *Ochrona cennych form rzeźby terenu. U*
- *Ochrona i tworzenie stref ekotonowych. W*
- *Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagienno-torfowiskowych. W*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w celu zwiększania lesistości z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej drzewostanu. W*
- *Eksploatacja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). U*
- *Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych. W*
- *Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym. U*
- *Przywracanie wartości krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym poprzez rekultywację z uwzględnieniem kontekstu przyrodniczo-krajobrazowego i walorów dokumentacyjno-edukacyjnych oraz użytkowych. U*

Zachowanie dziedzictwa kulturowego:

- *Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych). U*
- *Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków U*
- *Ochrona przejawów niematerialnego dziedzictwa kulturowego ważnego dla zachowania lokalnej tożsamości, m.in. poprzez wsparcie procesu wpisów na listę produktów tradycyjnych, Listę Niematerialnego Dziedzictwa UNESCO etc. U*

Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości:

- *Ochrona wnętrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych. W*
- *Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród). U*
- *Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych. U*
- *Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych. U*
- *Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych. U*
- *Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków). W*

Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej:

- *Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne. U*
- *Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych. U*
- *Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz. U*

Poziom lokalny (gminny):

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej.*
- *Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ład przestrzennego.*
- *Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych.*
- *Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.*
- *Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków.*
- *Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych*
- *(np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych) z zaleceniem ograniczenia cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi, w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*

- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.*
- *W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*
- *Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.*
- *Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej.*
- *Niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.*
- *Zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.*
- *Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.*
- *Dążenie do utrzymania zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw.*
- *Ograniczanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).*

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- *Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym.*
- *Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji.*

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- *Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.*
- *Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych w obrębie przestrzeni publicznych.*
- *Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez:*
 - *ujednoczenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;*
 - *ujednoczenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych.*
 - *zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.*
 - *zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie.*
 - *zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych*

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- *Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni.*
- *Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.*

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- *Zachowanie i odnowienie drzewostanu leśnego.*
- *Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.*
- *Ograniczenie cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi.*
- *Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu za pomocą:*
 - *wprowadzania zalesień i zadrzewień;*
 - *ograniczenia przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;*
 - *stosowania rozwiązań służących spowalnianiu spływu wód (np. miedze);*
 - *ochrony obszarów źródłiskowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych;*
 - *odtworzenia i ochrony mokradeł oraz starorzeczy;*
 - *budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę;*
 - *odtworzenia zdolności retencji dolinowej\korytovej;*
 - *zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich powstawania*
- *W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie*
- *Maksymalne zachowanie zadrzewień w enklawach rolniczych.*
- *Zachowanie trwałych użytków zielonych, nieprzekształcanie ich na grunty orne, zwłaszcza na terenach mokradłowych.*
- *Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód.*
- *Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego).*

- *Ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych w celu zachowania tradycyjnego układu rozłogów pól.*
- *W enklawach rolniczych zalecenie rozwoju rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) oraz zachowania zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Dążenie do ograniczania upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę.*
- *Niedopuszczanie do wylesiania i zawłaszczania kompleksów leśnych przez pola uprawne, działki mieszkalno-letniskowe oraz eksploatację.*
- *Zachowanie w stanie nieprzekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (np. wydm).*
- *Prowadzenie działań mających na celu ograniczenie erozji powierzchniowej.*
- *Utrzymanie właściwego oznakowania szlaków turystycznych/ścieżek dydaktycznych oraz wprowadzenie tablic informacyjnych w celu ograniczenia antropopresji na tereny leśne.*
- *Kontynuacja funkcji rekreacyjnej i zdrowotnej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym ochrony krajobrazu*

Zabiegów renaturyzacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

- *Realizacja zabiegów renaturyzacyjnych na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).*

Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- *Realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.*
- *Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.*
- *Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu*

Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- *Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.*
- *Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- *Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty¹⁴ oraz Biocentrum Śródkowa Warta¹⁵, zapewniających ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.³⁰*

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań

Na potrzeby planu ogólnego gminy Konopnica sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy.

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest charakterystyka poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Wnioski i zalecenia zawarte w opracowaniu należy uwzględnić na etapie planowania zagospodarowania przedmiotowego obszaru, a także w trakcie podejmowania jakichkolwiek działań na tym terenie.

Po szczegółowej diagnozie stanu środowiska, identyfikacji powiązań jego poszczególnych elementów oraz ocenie jego odporności i predyspozycji do rozwoju poszczególnych funkcji użytkowych, sformułowano następujące wnioski:

- 1. Lokalizacja nowej zabudowy w pierwszej kolejności powinna następować na niezabudowanych nieruchomości w ramach zainwestowanych już terenów gminy, jako ich uzupełnienie. W dalszej kolejności, urbanizacja obejmować powinna tereny stanowiące zaplecze już funkcjonujących jednostek oraz obszary wyposażone w infrastrukturę drogową i techniczną lub planowane do objęcia siecią w najbliższym czasie.*
- 2. W kolejnych etapach rozwoju gminy wskazane jest wykorzystywanie na cele budowlane terenów o dobrych, prostych warunkach gruntowych.*

³⁰ Rekomendacje i Wnioski Dotyczące Kierunków i Zasad Kształtowania Zabudowy, Zagospodarowania i Użytkowania Terenów, Krajobraz Priorytetowy Las w Dolinie Oleśnicy

3. *Z rozwoju zainwestowania wykluczyć należy zidentyfikowane obszary ograniczeń w zagospodarowaniu – tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych i osuwiskami oraz występowania powodzi od wód gruntowych.*
4. *W planowaniu rozwoju przestrzennego gminy konieczne jest uwzględnienie zagrożeń środowiska oraz konfliktów pomiędzy poszczególnymi funkcjami, tj.*
 - a. *lokalizacja nowych terenów zabudowy mieszkaniowej - poza strefą oddziaływań akustycznych oraz poza strefą uciążliwości innych obiektów o charakterze przemysłowym, lub usługowym*
 - b. *wprowadzenie w dokumentach planistycznych odpowiednich stref wykluczonych z możliwości zabudowy (o ile to możliwe) wzdłuż sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym (linii elektroenergetycznej wysokich napięć)*
5. *Ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać treści planu zadań ochronnych dla Parku krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki oraz rezerwatu przyrody Holda. Ponieważ wszystkie działania ochronne wskazane w Planie zadań ochronnych wykraczają poza materię planowania przestrzennego, kluczowe w planie ogólnym będzie ustalenie dla ww. obszarów takich stref funkcjonalnych, w ramach których zapewnione będzie utrzymanie siedlisk w dotychczasowym użytkowaniu*
6. *Wśród pozostałych form ochrony przyrody w granicach gminy wyróżnić można Osjakowski zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytki ekologiczne i pomniki przyrody. Ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać treści aktów prawnych regulujących funkcjonowanie ww. obszarów chronionych i określających zakazy dotyczące zagospodarowania i prowadzenia działalności gospodarczej w ich granicach. Tereny należałoby zabezpieczyć przed zmianą przeznaczenia i sposobu użytkowania, a także w jak największym stopniu wykluczyć możliwości lokalizacji funkcji i przedsięwzięć, które mogłyby negatywnie wpłynąć na stan siedlisk.*
7. *Rozwojowi zabudowy mieszkaniowej towarzyszyć powinno czynne kształtowanie terenów zielonych. W miarę ekspansji, tereny przyrodniczo aktywne w postaci lokalnych ciągów i powiązań ekologicznych należy utrzymać zapewniając łączność i spójność systemu przyrodniczego. Zaleca się również tworzenie terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych pod postacią siłowni plenerowych, boisk rekreacyjnych, altan itd. oraz zazielenianie ulic.*
8. *Docelowy system osnowy ekologicznej powinien być oparty na: korytarzu ekologicznym Doliny Warty oraz terenach biologicznie aktywnych.*

- a. *w toku postępującej urbanizacji powiązania ekologiczne regionalnych struktur przyrodniczych z terenami wewnątrz gminy wymagają dalszego rozwoju, szczególnie na terenach o ograniczonej bioróżnorodności obejmujących centralną część obszaru opracowania,*
 - b. *rekultywacja i rewaloryzacja terenów przemysłowych, a także ochrona enklaw zadrzewień i zarośli powinna być kontynuowana, bowiem działania te przywracają utracone niegdyś na potrzeby gospodarcze powierzchnie biologicznie aktywne,*
 - c. *zaleca się ograniczenie lub wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy w obszarach tworzących osnowę ekologiczną gminy,*
 - d. *wskazane jest dalsze utrzymywanie powiązań ekologicznych regionalnych struktur przyrodniczych z terenami wewnątrz gminy na dobrym poziomie, z ich dalszym rozwojem, szczególnie na terenach o ograniczonej bioróżnorodności obejmujących centralną część obszaru opracowania,*
 - e. *zapewnienie ochrony bazowym elementom osnowy ekologicznej realizowane być powinno poprzez jednoczesne: ustalenie w aktach planowania przestrzennego przeznaczenia terenu wykluczającego zabudowę i zapewniającego trwałość struktur przyrodniczych, oraz ustanowienie nowych form ochrony przyrody.*
9. *Kształtowaniu zagospodarowania towarzyszyć powinna dbałość o wartość krajobrazów i ich estetykę. O ile nie sposób wyeliminować niektórych elementów zdiagnozowanych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego jako zagrażających i oddziałujących negatywnie na możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych, o tyle unikanie wprowadzania kolejnych dysharmonijnych elementów leży w zakresie planowania przestrzennego (choćby w części).*

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Konopnica – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) - wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane w listopadzie 2025 roku.

Według art. 3 ust. 5 ww. rozporządzenia, w obliczeniach (...) *przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.*

Tabela 5. Prognoza liczby ludności w gminie Konopnica na lata 2023-2043

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
3533	3474	3425	3378	3336	3299	3253	3203	3160	3116	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
3070	3028	2984	2927	2879	2825	2774	2725	2672	2616	2564

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

W gminie Konopnica prognozowany jest spadek liczby ludności. Sytuacja gminy jest odzwierciedleniem trendów demograficznych w kraju oraz województwie łódzkim.

Kluczowym elementem obliczeń zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową na okres 20 lat jest prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca. Do jej określenia wykorzystano dane z Głównego Urzędu Statystycznego, obejmujące najnowsze informacje o powierzchni użytkowej mieszkań z 2023 roku oraz dane sprzed dekady (z 2013 roku).

Wartości te należy następnie przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, dzieląc je przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

Tabela 6. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w gminie Konopnica w 2013 i 2023 roku

Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Liczba ludności w gminie (os.)	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m ²)
2013	128 230	3883	33,00
2023	138 335	3533	39,200

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Art. 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ustala również wzór na obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}):

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca,

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2023 r.,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2013 r.

Podstawiając wcześniej wymienione dane do wzoru otrzymamy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynoszącą w przybliżeniu **51,6 m²/osobę**.

Na podstawie wcześniej zgromadzonych danych, można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na najbliższe 20 lat. W tym celu należy posłużyć się wzorem zaczerpniętym z ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2023 roku.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Konopnica w perspektywie 20-to letniej wyniesie zatem w przybliżeniu do liczb całkowitych **11 osób**.

Zgodnie z art. 3 ust. 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy *w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.*

W związku z powyższym, zasadne jest przyjęcie, że zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Konopnica w perspektywie 20-to letniej wynosi **500 osób**.

2.26. Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie

2.26.1. Podstawa obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 04.11.2025 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie **51,6 m²/osobę**.

2.26.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Gmina Konopnica posiada pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie na obszarach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej, wybrano obszary wzorcowe zabudowane w sposób najbardziej zbliżony z zabudową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i naziemnej intensywności zabudowy.

Do obliczeń chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wybrano jako wzorcowy teren położony w centralnej części wsi Konopnica przy ulicy Bohaterów Września. Jest to obszar zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i naziemnej intensywności zabudowy. Na tym obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XI/55/03 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 grudnia 2003 r.



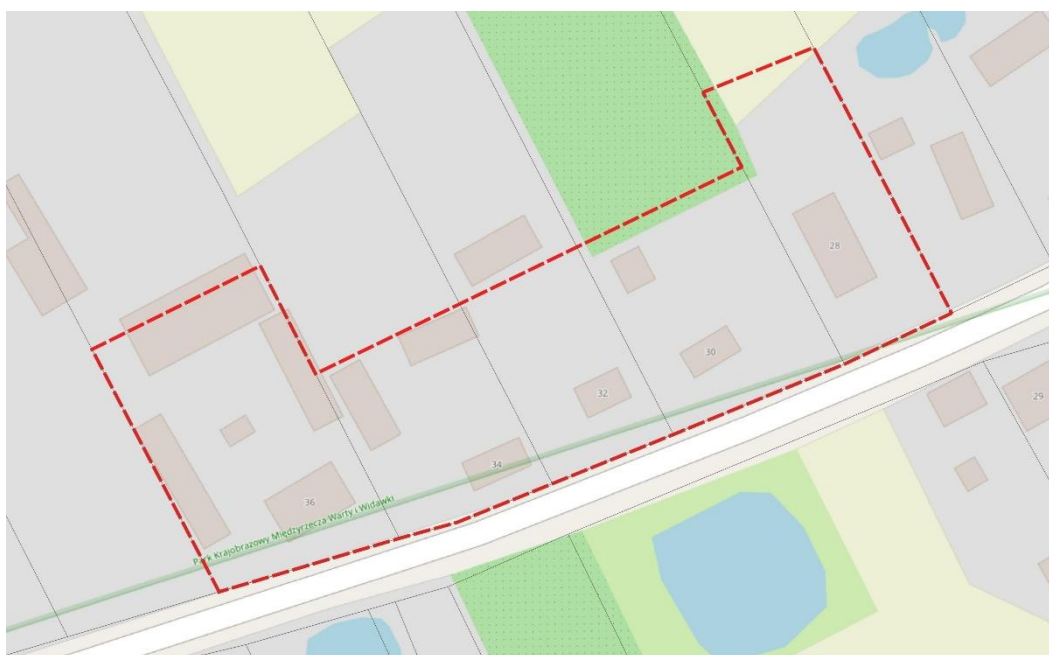
Ryc. 5. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wieś Konopnica

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie (Ryc. 5) wynosi 0,13, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 8,7%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1,5.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w Tabeli 7.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyznaczono także obszary modelowe dla zabudowy zagrodowej oraz letniskowej. W przypadku zabudowy zagrodowej wyznaczono modelowy obszar na terenie obrębu Kamyk. Zabudowa tego terenu reprezentuje specyfikę obszarów typowo wiejskich na terenie gminy.



Ryc. 6. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności – zabudowa zagrodowa, wieś Kamyk

Źródło: opracowanie własne.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy (Ryc. 6) wynosi 0,07, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 5,5% , natomiast średnia liczba kondygnacji budynków – 1,2.

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY



Ryc. 7. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności - zabudowa letniskowa, wieś Konopnica

Źródło: opracowanie własne.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy letniskowej w analizowanym fragmencie gminy (Ryc. 7) 0,06, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi wynosi 6,2%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Dzięki obliczeniom dokonanych w ramach wyznaczania obszarów modelowych, uzyskano wskaźniki intensywności zabudowy w opisywanych rodzajach zagospodarowania terenu.

Z uwagi na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pogrupowano tereny na trzy rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz letniskowej (Tabela 7). Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z wcześniejszych obliczeń wynika, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 51,6 m² na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Tabela 7. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

ZABUDOWA JEDNORODZINNA							
Nr Uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
		P_N	W_{MN}	P_{MN}	W_{IZ}	PU_{MN}	
XI/55/03	MN	140033,557	0,85	119028,5235	0,13	70%	10831,59563
	MN-ML	52279,42	0,85	44437,507	0,13	70%	4043,813137
	ML-MN	2295,703	0,85	1951,34755	0,13	70%	177,5726271
	MN-ML-UT	185619,206	0,85	157776,3251	0,13	70%	14357,64558
	MR	162673,404	0,85	138272,3934	0,07	70%	6775,347277
	MR-MN	707889,114	0,85	601705,7469	0,13	70%	54755,22297
	MR-MN-ML	168492,855	0,85	143218,9268	0,13	70%	13032,92233
	ML	164887,68	0,85	140154,528	0,06	70%	5886,490176
	R/MN	10804,996	0,85	9184,2466	0,07	70%	450,0280834
XLIX/330/23	MN	3146,395	0,85	2674,43575	0,13	70%	243,3736533
XLI/279/22	RM	16364,11	0,85	13909,4935	0,07	70%	681,5651815
XLV/310/23	ML	14151,756	0,85	12028,9926	0,06	70%	505,2176892
X/56/07	ML	3711,346	0,85	3154,6441	0,06	70%	132,4950522
	ML/Lz	8954,827	0,85	7611,60295	0,06	70%	319,6873239
XXV/145/17	MN	184527,467	0,85	156848,347	0,13	70%	14273,19957
	RM	477701,644	0,85	406046,3974	0,07	70%	19896,27347
	ML	189621,769	0,85	161178,5037	0,06	70%	6769,497153
	MR-MN-ML	810,489	0,85	688,91565	0,13	70%	62,69132415
Razem							110554,0115
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca [m ²]							51,6
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach Ch_{MN}							2142,519602

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 2 143 mieszkańców.

2.27. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-to letniej wynosi **500 osób**, natomiast chłonność terenów

niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi **2 143 osoby**.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że **chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 1 643 osoby**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi zatem **429%** zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

2.28. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia planu ogólnego gminy Konopnica określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Konopnica obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024 r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w załączniku nr 7 – Gminny katalog stref planistycznych.

2.29. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Konopnica i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wieluniu (aktualność danych na dzień 22.09.2025).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu p,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu h,
- budynki biurowe o symbolu b,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu z,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu k,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu i,
- budynki mieszkalne o symbolu m.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 122,06 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

Gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.

Czyli:

$$P_p = 25\% \times (4036086.48 \text{ m}^2 - 1220623.43 \text{ m}^2)$$

$$P_p = 703865.76 \text{ m}^2$$

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **70,3 ha**.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy.

2.30. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Konopnica, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju miasta, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną miasta oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Konopnica i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

PLAN OGÓLNY GMINY KONOPNICA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Projekt planu ogólnego gminy Konopnica spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Konopnicy do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Konopnica po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej miasta