



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

Uwarunkowania i kierunki rozwoju

TEKST JEDNOLITY

Wprowadzenie

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela została dokonana na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr XIV/100/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Podstawowym celem opracowania jest wyznaczenie na obszarze miasta Pogorzela nowego przebiegu obwodnicy miasta Pogorzela, nowych terenów miejskiej strefy osiedleńczej, terenów produkcyjno – usługowych oraz uruchomienie terenów produkcyjno – usługowych będące obecnie rezerwami terenowymi, jak również zlikwidowanie rezerwę terenu dla bazy gospodarki komunalnej na zapleczu cmentarza i teren oczyszczalni ścieków T2). W granicach administracyjnych miasta ma zostać wyznaczony obszar przestrzeni publicznej. Opracowywana zmiana studium ma również określić lokalizację zbiornika retencyjnego „Kromolice”. Na terenach wiejskich gminy dokument ten powinien wskazać nowe tereny inwestycyjne lub uruchomić tereny rezerw pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowo – produkcyjnej w Elżbietkowie, Głuchowie, Małgowie, Kromolicach, Wziąchowie.

Na podstawie ww. aktów prawnych zmienia się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela opracowane przez „Pracownię Urbanistyczno - Architektoniczną Mirosław Gandziarski” z Lubina, Al. Niepodległości 2A/20 w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późn. zmianami) - zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr XVII/100/2000 z dnia 10 marca 2000 roku, a zmienione przez Pracownię Urbanistyczną „STUDIO GIS” zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) z zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr XVI/110/08 z dnia 21 maja 2008 roku.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela określa rysunek

studium - załącznik Nr 3 - do uchwały. Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt. 3.10. zatytułowanym „Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr XIV/100/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.”

Zarząd Miasta i Gminy Pogorzela

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

część 2

Tekst studium



2000 rok

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Mirosław Gandziarski - główny projektant

techn. bud. Elżbieta Olender - inwentaryzacja urbanistyczna

Współpraca:

mgr Marek Bryl

uprawniony geodeta Henryk Jankowiak

mgr inż. Adam Karol

Zespół Doradczy:

M. Andrzejewski

P. Curyk

M. Kostórkiewicz

B. Lamel

R. Sierszulska

G. Sierszulski

A. Wasielewska

A. Wierzbicki

Prawa autorskie zastrzeżone:

<p>PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA MIROSŁAW GANDZIARSKI 59-300 Lubin, Al. Niepodległości 2A/20 telefon (076) 844-33-90 REGON 390035387</p>

SPIS TREŚCI:

WPROWADZENIE	9
Funkcje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w systemie planowania przestrzennego	9
Objaśnienie głównych definicji stosowanych w treści studium	10
Podstawy prawne opracowania	11
1. SYNTEZA WYNIKÓW DIAGNOZY PROSPEKTYWNEJ, UWARUNKOWANIA ROZWOJU	13
1.1. Ogólna charakterystyka gminy	13
1.2. Związki z otoczeniem	15
1.3. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze	15
1.3.1 Uwarunkowania zewnętrzne	15
1.3.2 Uwarunkowania wewnętrzne	16
1.4. Uwarunkowania przyrodnicze	19
2. ZARYS STRATEGII ROZWOJU	22
2.1. Cele rozwoju	22
2.2. Główne założenia strategiczne	22
2.3. Scenariusze przyszłości	24
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	26
3.1. Ramowy program zadań publicznych	26
3.1.1 Infrastruktura społeczna	26
3.1.2 Infrastruktura techniczna	27
3.1.3 Komunikacja	28
3.2. Gospodarka terenami	28
3.2.1 Zasoby komunalne	28
3.2.2 Rezerwy terenów pod zabudowę	28
3.2.3 Opłaty z tytułu wzrostu wartości terenów	29
3.3. Ochrona walorów przyrodniczych	30
3.3.1 Obszary i obiekty objęte ochroną oraz wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych	30
3.3.2 Obszary i obiekty objęte systemową ochroną	32

3.3.3	Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na szczeblu gminnym	32
3.3.4	Kierunki działań w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego	33
3.3.5	Tereny wymagające rekultywacji	34
3.4.	Ochrona walorów kulturowych	35
3.5.	Strefy zróżnicowanej polityki przestrzennej	38
3.5.1	Strefy funkcjonalno-przestrzenne	38
3.5.2	Rejony lokalizacji nowych funkcji- lokalizacje wymagające uściślenia w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	41
3.5.3	Zasady interpretacji rysunku „kierunki zagospodarowania przestrzennego”	42
3.6.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	43
3.7.	Kierunki rozwoju komunikacji	45
3.8.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	46
3.9.	Związki z zewnętrznym systemem planowania przestrzennego	47
3.9.1	Założenia polityki państwa na obszarze gminy oraz polityki regionalnej	47
3.9.2	Problemy stykowe z sąsiednimi gminami	50
	Bibliografia	51
	Materiały wejściowe do studium	51
	Załączniki	53
	Dokumenty formalno – prawne	63
3.10.	Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr IX/52/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela	78
3.11.	Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr	

**XIV/100/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia
do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela 81**

WPROWADZENIE

Dokumentacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela składa się z dwóch części:

Część 1 - „Diagnoza prospektywna” z planszą graficzną „przestrzenne uwarunkowania rozwoju” zawiera kompleksową ocenę stanu istniejącego oraz całokształt uwarunkowań rozwoju gminy. Sporządzono ją w oparciu o dane statystyczne, bezpośrednią i pośrednią inwentaryzację urbanistyczną, materiały i informacje uzyskane od zainteresowanych organów administracji publicznej i instytucji, oraz wyniki przeprowadzonej we współpracy z Urzędem Miasta i Gminy ankietyzacji.

Część 2 - „Tekst studium” z planszą graficzną „kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowi podstawowy elaborat studium, podlegający uchwaleniu.

Funkcje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w systemie planowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest częścią krajowego systemu planowania przestrzennego sformułowanego w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek jego sporządzenia wynika z art. 6 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy. Studium określa politykę przestrzenną gminy, uwzględnia też ustalenia strategii rozwoju województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Do podstawowych funkcji studium należą:

1) Funkcja informacyjna

Rola informacyjna studium polega na zgromadzeniu, selekcji i systemowym uporządkowaniu informacji o przestrzeni i możliwościach jej przekształceń z punktu widzenia celów, którym studium ma służyć.

2) Funkcja kontrolna

W myśl art. 18 ust. 2 pkt. 2a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, rozwiązania przyjęte w planach miejscowych podlegają sprawdzeniu spójności z polityką przestrzenną wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennym gminy. Ewentualna niezgodność ze studium gminnym regulacji zawartych w planach miejscowych lub podejmowanych decyzji administracyjnych, powinna być dla Rady Miejskiej sygnałem, świadczącym o wystąpieniu zagrożenia dla przyjętej w studium polityki przestrzennej. W takim przypadku, uchwalenie planu niezgodnego ze studium lub podjęcie decyzji

administracyjnej niezgodnej ze studium, powinno być poprzedzone wnikliwą i kompleksową analizą skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Funkcja koordynacyjna

Studium gminne odgrywa najistotniejszą rolę jako dokument koordynujący plany miejscowe określając granice obszarów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczegółowych lub ze względu na istniejące uwarunkowania. Studium zawiera też warstwę informacji dotyczących inwestycji publicznych oraz ich rozmieszczenia w przestrzeni a także określa obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczegółowych lub proponowane do objęcia ochroną na szczeblu gminnym. Ochrona tych obszarów wymaga uwzględnienia w kolejnych planach miejscowych oraz wydawanych przez gminę decyzjach administracyjnych.

4) Funkcja negocjacyjna

Studium stanowi merytoryczną podstawę do prowadzenia negocjacji z administracją rządową w sprawie wprowadzania zadań rządowych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zadania rządowego na obszar gminy nie powinno naruszać głównych celów polityki przestrzennej lub stwarzać zagrożenie dla objętych ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych.

5) Funkcja promocyjna

Studium określa najbardziej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów tereny dla rozwoju bazy produkcyjno-usługowej oraz zawiera kierunki polityki gminy w zakresie wspierania przedsiębiorczości.

Objaśnienie głównych definicji stosowanych w treści studium:

Strategia - wybór alternatywy oraz kierunków działania dla osiągnięcia optymalnych celów długookresowych.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - całokształt zjawisk przyrodniczych, społeczno - ekonomicznych, kulturowych, przestrzenno - strukturalnych i prawno - organizacyjnych, mających wpływ na realizacją zakładanych celów zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zostały przedstawione na planszy „przestrzenne uwarunkowania rozwoju” oraz w diagnozie prospektywnej. W niniejszym tekście studium zamieszczono syntezę uwarunkowań rozwoju.

Gospodarka przestrzenna - działalność polegająca na zmianie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy i ochronie jej wartości, zgodna

z przyjętymi celami (strategią rozwoju).

Polityka przestrzenna - to sterowanie procesami przekształceń przestrzeni w drodze określenia strategicznych celów rozwoju, ich alokacji oraz realizacji we właściwym czasie i przy użyciu optymalnych środków. To racjonalizacja gospodarki przestrzennej nakierowana na osiągnięcie wyższej jakości życia między innymi poprzez poszukiwanie ładu przestrzennego, zapewniającego harmonię we wszystkich dziedzinach.

Podstawy prawne opracowania

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela” sporządzono na podstawie Uchwały Nr V/31 /98 Rady Miejskiej Pogorzeli z dnia 30 grudnia 1998 r. z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów prawa:

- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1 9994 r. (t.j. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. (t.j. Dz. U. Nr 49 poz. 196 z 1994 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. (Dz. U. Nr 114 poz. 492 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U, Nr 101 poz. 444 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczególnych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne z dnia 25 sierpnia 1992 r. (Dz. U. Nr 67poz. 337)
- Ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz. U. Nr 10 poz. 48 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa prawo wodne z dnia 24 października 1974 r. (Dz. U. Nr 38 poz. 230 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116 poz. 504)
- Ustawa prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 poz. 60)

- Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. (Dz. U. Nr 11 poz. 62 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami)

1. SYNTEZA WYNIKÓW DIAGNOZY PROSPEKTYWNEJ, UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1.1. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Pogorzela leży we wschodniej części powiatu gostyńskiego, granicząc z gminami: Piaski, Borek Wlkp., Koźmin Wlkp., Krotoszyn, Kobylin i Pępowo. W granicach gminy leży miasto Pogorzela liczące 1958 mieszkańców oraz 12 wsi: Bielawy Pogorzelskie, Bułaków, Elżbietków, Głuchów, Gumienice, Kaczagórka, Kromolice, Łukaszew, Małgów, Ochla, Paradów i Wziąchów, o łącznej liczbie 3285 mieszkańców. Powierzchnia gminy wynosi 96,4 km², z czego 75,9% stanowią użytki rolne a tylko 17,4% lasy. Na ogólną powierzchnię 7325 ha użytków rolnych, 5956 ha t. j. 81,3% należy do gospodarstw indywidualnych.



Demografia – Gminę zamieszkuje 5243 mieszkańców, czego 37,3% osób mieszka na terenie miasta. Zarówno ludność miejską jak i wiejską charakteryzuje dodatni przyrost naturalny, jeden z najwyższych w powiecie gostyńskim. W 1997 roku saldo migracji dla miasta było dodatnie (+10) a dla wsi ujemne (-42). Struktura płci nie odbiega od przeciętnej, na 100 mężczyzn w mieście przypada 108 kobiet, na wsi wskaźnik ten wynosi 100. Struktura wieku ludności w 1996 r. przedstawiała się następująco:

ludność w wieku przedprodukcyjnym - 1679 osób - 31,9%
 ludność w wieku produkcyjnym - 2851 osób - 54,1 %

ludność w wieku poprodukcyjnym - 737 osób - 14,0%

Charakterystyczny jest niski odsetek ludności w wieku produkcyjnym.

Na terenie gminy zatrudnionych jest obecnie 2180 osób, z czego 627 w gospodarce narodowej. W indywidualnych gospodarstwach rolnych pracuje około 1120 osób a w jednostkach gospodarczych o zatrudnieniu do 5 osób - około 430 osób. Stan bezrobocia utrzymuje się na poziomie około 265 osób i nie odbiega zasadniczo od sytuacji w pozostałych gminach powiatu gostyńskiego.

Infrastruktura społeczna - Mocną stroną gminy jest oświata. Poza siecią szkół podstawowych, na którą składają się: Szkoła Podstawowa w Pogorzeli i 4 jej filie na terenie wsi, w Pogorzeli znajduje się Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych o 300 miejscach lekcyjnych i 387 uczniach. Korzystnie przedstawia się także stan wyposażenia gminy w przedszkola (3) o 168 miejscach. Zasoby mieszkaniowe cechuje dość wysoki wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na 1 mieszkańca oraz nieco gorszy wskaźnik ilości osób przypadających na 1 mieszkanie, co jest charakterystyczne dla ludności zamieszkałej w przewadze na wsi. Ogólnie można ocenić warunki mieszkaniowe jako niezłe, choć stan techniczny zabudowy powstałej w dużym stopniu na przełomie XIX i XX wieku nie jest dobry.

Gospodarka - Pogorzela jest typowo rolniczą gminą, w jej gospodarce dominuje produkcja rolnicza, zwłaszcza uprawa pszenicy, jęczmienia i buraków cukrowych a w produkcji zwierzęcej - hodowla trzody chlewnej i bydła opasowego. Gmina posiada bardzo dobre gleby i korzystne warunki klimatyczne, sprzyjające uzyskiwaniu wysokich plonów. Wartość środków produkcji w gospodarce jest niska i należy do najniższych w konkurencyjnym otoczeniu (13,6 mln zł). Niewielka jest także ilość podmiotów gospodarczych, choć ich liczba w ostatnich latach wyraźnie wzrosła z 48 w 1991 r. do 196 w 1997 r. Dochody budżetowe gminy w 1997 r. w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiły 989,4 tys. zł i były wyższe o 11% od średnich dochodów obliczonych dla całego powiatu. Czynnikiem nie sprzyjającym rozwojowi gospodarczemu jest niekorzystne położenie w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych oraz brak kanalizacji sanitarnej.

Komunikacja i transport. Przez obszar gminy nie przebiegają drogi o randze krajowej i międzyregionalnej, sieć drogową stanowią drogi powiatowe i gminne. Przebiegające przez zabudowę miejską drogi powiatowe stanowią uciążliwość dla mieszkańców ze względu na dość duży ruch samochodów ciężarowych. Komunikacja zbiorowa oparta jest wyłącznie na liniach autobusowych. Istniejąca linia kolejowa relacji Gostyń - Koźmin została zamknięta

z przyczyn ekonomicznych.

Infrastruktura techniczna. Zarówno miasto Pogorzela jak i wszystkie wsie są wyposażone w sieć wodociagową; na terenie miasta z wodociągów korzysta 72,4% ludności. Woda jest dostarczana z pięciu źródeł, w tym z trzech położonych na terenie gmin sąsiednich. Gmina nie posiada oczyszczalni ścieków, ścieki są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych. W sieć gazową średniego ciśnienia wyposażone jest miasto Pogorzela oraz wsie: Elżbietków i Głuchów. W następnej kolejności zostaną zgazyfikowane wsie: Bułaków, Kaczagórka, Małgów, Paradów i Wziachów, dla których została sporządzona dokumentacja projektowa gazociągów. Odpady komunalne są składowane na gminnym wysypisku śmieci w Bułakowie i „dzikim” wysypisku śmieci w Małgowie, które nie odpowiadają wymogom sanitarnym. Gmina jest zaopatrywana w energię elektryczną systemem linii średniego napięcia 15 kV. Według danych z 1997 r. z telefonu korzysta 487 abonentów na terenie miasta oraz 320 na terenie wsi.

1.2. Związki z otoczeniem

Region charakteryzuje się gęstą siecią małych miasteczek położonych względem siebie w odległości 15 - 20 km. Pogorzela leży na osi łączącej dwa miasta powiatowe Gostyń (17 km) i Krotoszyn (24 km), z którymi mieszkańców gminy łączą bardzo silne związki. Liczący ponad 27 tys. mieszkańców Gostyń jest dla mieszkańców gminy Pogorzela głównym ośrodkiem obsługi w zakresie oświaty na szczeblu ponadpodstawowym, specjalistycznego leczenia, handlu oraz administracji publicznej stopnia powiatowego. Z Krotoszynem łączą Pogorzela przede wszystkim związki gospodarcze (miejsca pracy, zbytu produktów rolnych, zakup środków produkcji), ale także dojazdy młodzieży do szkół średnich. Dość silne związki gospodarcze wiążą mieszkańców gminy także z Koźminem, zwłaszcza w zakresie zaopatrywania się w środki do produkcji rolnej i zbytu produktów rolnych. Powiązania z sąsiednimi gminami istnieją także w zakresie infrastruktury technicznej. Gmina Pogorzela korzysta z ujęć wody zlokalizowanych na terenie gmin: Pępowo, Kobylin i Borek Wlkp. Ujęcie wody we Wziachowie zaopatruje wsie z terenu gminy Koźmin.

1.3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

1.3.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Ze względu na typowo rolniczy charakter gminy, na stan jej gospodarki bardzo poważny wpływ będzie miała polityka rolno państwa i poziom stosunków handlowych z krajami Europy wschodniej. Należy także brać pod uwagę

ograniczenia wynikające z konieczności przystosowywania się gospodarki rolnej Polski do wymogów Unii Europejskiej. Dla mieszkańców gminy istotne znaczenie będzie miał poziom rozwoju gospodarki w sąsiednich, większych ośrodkach miejskich, które tradycyjnie stanowią szansę znalezienia pracy. Dotyczy to zwłaszcza przedstawicieli tych zawodów i specjalności, które na terenie gminy Pogorzela nie znajdą zatrudnienia odpowiadającego ich kwalifikacjom.

Nowe perspektywy może otworzyć przed gminą budowa zbiornika retencyjnego „Kromolice”, w oparciu, o który byłaby szansa na rozwój rekreacji i turystyki, nawet turystyki pobytowej.

Szansę:

- Zmiana polityki rolnej państwa, poprawa koniunktury w rolnictwie.
- Otwarcie rynków zbytu na wschód.
- Pozyskanie i wykorzystanie przez gminę funduszy pomocowych Unii Europejskiej na rozwój: infrastruktury w otoczeniu rolnictwa, infrastruktury technicznej oraz ochronę środowiska.
- Sprawna komunikacja publiczna w relacjach z Gostyniem i Krotoszynem, które stanowią główne kierunki podróży do pracy i nauki.
- Możliwość znalezienia pracy w sąsiedztwie gminy.
- Budowa zbiornika retencyjnego „Kromolice”.

Zagrożenia:

- Niekorzystne położenie gminy w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych, mała atrakcyjność gminy dla inwestorów zewnętrznych.
- Ewentualna długotrwała dekoniunktura w rolnictwie.
- Wyższa aktywność gospodarcza na obszarze gmin znajdujących się w konkurencyjnym otoczeniu.
- Ograniczone zasoby wody w całym rejonie.

1.4.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Sfera społeczna Ludność, zatrudnienie:

Trwale utrzymujący się dodatni przyrost naturalny oraz niewielkie, dodatnie saldo migracji pozwala sądzić, że jeśli trendy te nie ulegną zmianie, w okresie do 2010 roku liczba ludności nieznacznie wzrośnie. Zakłada się niewielki przyrost ludności miejskiej i utrzymanie na dotychczasowym poziomie ludności wiejskiej.

Dla celów bilansowych przyjęto dla roku 2010 następujące wartości:

miasto - 2200 mieszkańców

wsie - 3300 mieszkańców

Należy przypuszczać, że na terenie wsi małych może mieć miejsce stopniowy, niewielki ubytek liczby ludności, natomiast niewielki przyrost na terenie wsi dużych, lepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną.

Prognozuje się, że podobnie jak w sąsiednich gminach, w okresie do 2010 roku nastąpi znaczący wzrost liczebności grupy produkcyjnej z 54,1 % do 61,4%,

Dla zrównoważenia rynku pracy konieczne będzie utworzenie na terenie gminy minimum 300 nowych miejsc pracy poza rolnictwem lub w otoczeniu rolnictwa.

Mieszkalnictwo:

Przyjmując zakładany wzrost liczby mieszkańców oraz zachowanie dotychczasowych wskaźników zagęszczenia, szacuje się, że dla zaspokojenia potrzeb do 2010 roku powinien nastąpić przyrost zasobów o około 70 mieszkań na terenie miasta i około 70 - 75 mieszkań na terenie wsi, W bilansie tym nie uwzględnia się ubytków, jakie mogą nastąpić ze względu na stany techniczne istniejących zasobów mieszkalnych. Zakładając, że nowe budownictwo będzie realizowane na terenie miasta głównie, a na terenie wsi wyłącznie w postaci zabudowy jednorodzinnej, w mieście powinno się zabezpieczyć około 5,0 - 6,0 ha terenów budowlanych netto a na wsi około 8,0 - 9,0 ha. Bilans ten nie uwzględnia ubytków z tytułu śmierci technicznej budynków oraz potrzeby dalszej, sukcesywnej poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Uwzględniając te czynniki należałoby tworzyć znacznie większe rezerwy terenów budowlanych, zwłaszcza na terenie miasta.

Infrastruktura społeczna:

Gmina posiada dobrze rozwiniętą i dość regularną sieć osadniczą, której ośrodkiem obsługi jest miasto Pogorzela, dość dobrze wyposażone w infrastrukturę społeczną, zwłaszcza w zakresie oświaty i wychowania przedszkolnego. Na terenie miasta znajduje się Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych. W strukturze osadniczej można wyróżnić 4 wsie, które ze względu na liczbę ludności oraz dotychczasowe wyposażenie w infrastrukturę społeczną, pełnią funkcję ośrodków usług podstawowych, dotyczy to wsi: Bułaków, Głuchów, Kromolice i Wziąchów. Wymagają one doposażenia w niezbędny program infrastruktury społecznej.

Ogólna ocena mocnych i słabych stron gminy w sferze społecznej przedstawia się następująco:

Mocne strony:

- Dobrze rozwinięte szkolnictwo ponadpodstawowe.
- Nieźle rozwinięte wychowanie przedszkolne.
- Wysoki poziom czytelnictwa.
- Niezła sytuacja mieszkaniowa.
- Tradycyjna gospodarność społeczeństwa.
- Patriotyzm lokalny, przywiązanie do ziemi.
- Kultywowanie tradycji regionalnych.
- Własne kąpielisko gminne (wg ankiet).
- Estetyczny rynek w Pogorzeli (wg ankiet).

Słabe strony:

- Zbyt wysoki poziom bezrobocia.
- Niepełny dostęp ludności do sieci wodociągowej.
- Niepełny dostęp ludności do sieci gazowej.
- Brak kanalizacji sanitarnej.
- Nieco niższy od przeciętnego poziom telefonizacji.

Sfera gospodarcza

Pogorzela jest typowo rolniczą gminą, której podstawowa funkcja wynika z jednej strony z bardzo dobrych gleb i wysokiej kultury upraw, z drugiej zaś - z niskiego potencjału produkcyjno - usługowego poza rolnictwem. Wartość środków trwałych brutto w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest tu 3,5-krotnie niższa od średniego wskaźnika dla powiatu. Stosunkowo niewielka jest także liczba podmiotów gospodarczych w stosunku do liczby ludności. Czynnikiem zdecydowanie nie sprzyjającym rozwojowi sfery produkcyjno-usługowej na terenie gminy jest słabe wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz położenie poza zasięgiem ważnych szlaków komunikacyjnych. Ten ostatni czynnik może mieć zasadniczy wpływ na ewentualne zainteresowanie gminą inwestorów zewnętrznych.

Mocne strony:

- Dobre warunki glebowe i klimatyczne dla produkcji rolnej.
- Tradycyjnie wysoki poziom rolnictwa w regionie.

Słabe strony:

- Niska wartość środków trwałych w przedsiębiorstwach.
- Mała liczebność podmiotów gospodarczych.
- Mała ilość miejsc pracy w gospodarce.
- Brak instytucji wspierających przedsiębiorczość.
- Brak kanalizacji sanitarnej.

1.5. Uwarunkowania przyrodnicze

Gmina posiada korzystne warunki dla budownictwa niemal na całym swoim obszarze, wynika to z budowy podłoża geologicznego, w którym występują głównie gliny. Korzystne są także warunki glebowe i klimatyczne do produkcji rolnej. Według punktacji sporządzonej metodą JUNG Puławy wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy wynosi 94,9 punktów i jest najwyższy spośród wszystkich gmin powiatu gostyńskiego. Warunki klimatu są korzystne zarówno dla użytkowania rolniczego jak i dla osadnictwa. Stan higieny atmosfery nie budzi większych zastrzeżeń, jednakże niewątpliwym zagrożeniem zwłaszcza na terenie miasta są paleniska domowe. Istnieje potrzeba stopniowego przechodzenia na inne nośniki energii (olej opałowy, gaz, energię elektryczną).

Występujące na obszarze gminy nieliczne kompleksy leśne są zróżnicowane i atrakcyjne turystycznie. W drzewostanie obok sosny, bardzo często występuje dąb, brzoza, niekiedy świerk, olcha i inne. Drzewostany są także zróżnicowane pod względem wieku, przeważają lasy IV - VI klasy wieku.

Na rozległych, bezleśnych obszarach wysoczyzny występują nieliczne parki podworskie i cmentarze a także dość liczne obsadzenia dróg i cieków. Wszystkie istniejące zadrzewienia wymagają ochrony jako oazy zieleni wysokiej.

W południowej części gminy, zdecydowanie uboższej w drzewostany, istnieje potrzeba tworzenia nowych systemów zadrzewień śródpolnych, spowalniających odpływ wody powierzchniowej.

Cały rejon jest ubogi w zasoby surowców mineralnych oraz zasoby wody, pochodzące ze źródeł nieodnawialnych.

Na terenie gminy nie ma zakładów znajdujących się na wojewódzkiej liście zakładów szczególnie uciążliwych dla środowiska. Do większych jednostek emitujących zanieczyszczenia do atmosfery można zaliczyć gorzelnię we Wziąchowie z kotłem P-2 o wydajności cieplnej 1,138 MW.

Na terenie gminy nie występują obszary objęte systemową ochroną (rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu itp.). Ochroną pomnikową objęto 1 obiekt: gład narzutowy w drzewostanie mieszanym w pobliżu wsi Kuklinów.

Gminy Pogorzela posiada potencjalne warunki rozwoju energetyki wiatrowej, gdyż pod względem zasobów energetyki wiatrowej (na podstawie danych opracowanych przez Halinę Lorenc z IMiGW) gmina leży w obszarze (II strefie) charakteryzującym się korzystnymi warunkami wiatrowymi.

Bilans mocnych i słabych stron środowiska przyrodniczego przedstawia się następująco:

Mocne strony:

- Wysoka jakość gleb, korzystne warunki fizjograficzne dla rolnictwa.
- Korzystne warunki fizjograficzne dla budownictwa.
- Zróżnicowany drzewostan w lasach.
- Turystyczna atrakcyjność kompleksów leśnych.
- Dość dobrze utrzymane pozostałości starych parków.

Słabe strony:

- Ograniczone zasoby wody.
- Ubogie zasoby surowców naturalnych.
- Zagrożenia spowodowane brakiem oczyszczalni ścieków.
- Zagrożenia spowodowane brakiem składowiska odpadów.
- Niedobór zadrzewień śródpolnych w południowej części gminy.
- Okresowe podmoknięcia terenu wynikające z trudno przepuszczalnego podłoża.

Wnioski:

W ogólnej ocenie mocnych i słabych stron gminy zdecydowanie korzystniej przedstawia się sytuacja w sferze społecznej i przyrodniczej niż gospodarczej. Gospodarka gminy jest obecnie oparta głównie na rolnictwie, z którego w dłuższym horyzoncie czasowym może utrzymać się tylko część mieszkańców wsi. Baza materialna sfery produkcyjno - usługowej jest niewielka a niekorzystne, peryferyjne położenie gminy nie sprzyja pozyskiwaniu inwestorów z zewnątrz. Na znaczący wzrost miejsc pracy w usługach można będzie liczyć tylko wówczas, jeśli ogólny poziom dochodów ludności gminy będzie względnie wysoki. Siłą gminy jest rozwinięta oświata a poziom czytelnictwa wskazuje na aspiracje kulturalne społeczeństwa i wydaje się, że to są atuty, które mogą sprzyjać ogólnemu wzrostowi przedsiębiorczości oraz zorganizowaniu się ludności wiejskiej, np. w związku producentów żywności. Przejmowanie przez lokalną społeczność funkcji spełnianych dotąd przez pośredników z zewnątrz i zagospodarowywanie szeroko rozumianego otoczenia rolnictwa, jest najbardziej naturalnym kierunkiem rozwoju gospodarczego gminy. Jeśli czynnikiem decydującym o poziomie gospodarki gminy ma być samo społeczeństwo, należy podjąć wysiłki zmierzające do tego, aby zdobywająca wyższe wykształcenie młodzież powracała w rodzinne strony. Cel ten nie zostanie osiągnięty bez znaczącego podniesienia poziomu cywilizacyjnego w miejscu zamieszkania (infrastruktura techniczna) oraz poprawy bazy kulturalnej

gminy (infrastruktura społeczna). Potencjał ludzki obok żyznych gleb jest największym bogactwem gminy i w niego należy głównie inwestować dla przyspieszenia tempa rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Całokształt uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przedstawia plansza graficzna „przestrzenne uwarunkowania rozwoju”, stanowiąca integralną część diagnozy prospektywnej.

2. ZARYS STRATEGII ROZWOJU

2.1. Cele rozwoju

Za cele główne rozwoju gminy uznaje się:

- wzmocnienie potencjału gospodarczego i znaczący wzrost liczby miejsc pracy -poprzez pełne wykorzystanie szans gospodarki żywnościowej jako podstawowego, ekonomicznego czynnika rozwoju oraz poprzez rozwój sektora produkcyjno-usługowego poza rolnictwem,
- znaczącą poprawę warunków życia ludności - poprzez zapewnienie sprawnego systemu usług publicznych, wysoki poziom oświaty oraz sukcesywne wyposażanie terenów mieszkaniowych w pełną infrastrukturę techniczną,
- ład przestrzenny i zdrowe środowisko - jako wynik konsekwentnego działania w zakresie gospodarki przestrzennej.

2.2. Główne założenia strategiczne

Ze względu na istniejące uwarunkowania, wynikające z peryferyjnego położenia gminy w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych, warunków przyrodniczych i klimatycznych oraz istniejącego zainwestowania - strategia rozwoju gminy powinna być oparta na pełnym wykorzystaniu walorów i zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla rozwoju nowoczesnego rolnictwa i rozwiniętego przetwórstwa rolno - spożywczego, jako głównego źródła utrzymania ludności. Konieczny jest znaczący wzrost aktywności społeczeństwa na rzecz organizacji związków producentów rolnych, ale także w kierunku tworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem. Istnieje potrzeba rozwoju funkcji nieuciążliwych dla otoczenia, nie powodujących niekorzystnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie wymagających dużego zużycia wody. Najbardziej atrakcyjne dla inwestycji tereny, zwłaszcza tereny będące własnością komunalną, powinny być przeznaczone na realizację przedsięwzięć dających jak najwięcej nowych miejsc pracy.

Szansą na rozwój rekreacji i turystyki pobytowej może stać się w przyszłości budowa zbiornika retencyjnego „Kromolice” o pojemności około 100 ha. Budowa tak dużego zbiornika wodnego w regionie ogólnie ubogim w wody powierzchniowe, stworzy możliwość powstania ośrodka rekreacyjnego, atrakcyjnego dla ludności spoza gminy Pogorzela, w tym dla mieszkańców takich miast jak Gostyń, Krotoszyn czy Jarocin. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zbiornika, na terenie wsi Paradów znajduje się spory kompleks

gruntów rolnych o słabej bonitacji, na którym może powstać zespół zabudowy letniskowej. Tereny te powinny być chronione przed trwałym zagospodarowaniem ich na cele ewidentnie sprzeczne z przyszłą funkcją rekreacyjno - turystyczną.

Następujące działania uznaje się za kluczowe dla osiągnięcia zakładanych celów:

Sfera przyrodnicza:

- Ochrona gleb o wysokiej bonitacji, poprzez świadomą koncentrację zabudowy na terenie miasta, a na terenie wsi - poprzez ograniczenie zabudowy nierolniczej na glebach bardzo dobrych i dobrych.
- Ochrona gleb przed erozją poprzez utrzymanie zadrzewień śródpolnych, tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych w południowej części gminy oraz rozwój małej retencji.
- Ochrona zasobów wody, poprzez rozwiązanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz racjonalizację zużycia wody.
- Zagospodarowanie i właściwe utrzymanie parków i terenów zieleni urządzonej.

Sfera gospodarcza:

- Poprawa struktury istniejących gospodarstw rolnych, zdecydowany wzrost liczby gospodarstw dużych.
- Tworzenie nowoczesnych zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego.
- Organizowanie związków producentów rolnych, rozwój własnych, miejscowych jednostek skupu i sprzedaży produktów rolnych oraz jednostek obsługi technicznej rolnictwa.
- Tworzenie nowych miejsc pracy poza rolnictwem, zwłaszcza w sferze usług.
- Tworzenie instytucji i organizacji wspierających przedsiębiorczość.
- Aktywna promocja gminy jako obszaru charakteryzującego się czystym środowiskiem i korzystnymi warunkami do produkcji zdrowej żywności.

Sfera społeczna:

- Dalszy rozwój oświaty, podniesienie poziomu wykształcenia ludności.
- Poprawa warunków zamieszkania, m. innymi poprzez kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną.
- Zapewnienie ładu przestrzennego i ochrona walorów kulturowych, poprzez wprowadzenie szczegółowych regulacji, w tym zakresie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i konsekwentne ich przestrzeganie w procesie decyzyjnym.

- Wspieranie lokalnych inicjatyw społecznych, umacnianie więzi społecznych.
- Likwidacja bezrobocia.

2.3. Scenariusze przyszłości

Dla zarysowania brzegowych warunków rozwoju gminy, przedstawiono poniżej dwa krańcowo różne scenariusze przyszłości, z których pierwszy - „scenariusz zagrożeń” oparty jest na niekorzystnej sekwencji zdarzeń, mogących mieć istotny wpływ na poziom warunków społeczno - gospodarczych gminy. Scenariusz zagrożeń ma charakter ostrzegawczy, sygnalizuje niebezpieczeństwa i zagrożenia, wynikające z niekorzystnego rozwoju sytuacji. „Scenariusz szans” opiera się na możliwie pełnym wykorzystaniu istniejących i potencjalnych możliwości rozwoju, ma on charakter inspirujący i stymulujący.

SCENARIUSZ ZAGROŻEŃ

- długotrwała dekonjunktura w rolnictwie
- zachowanie dotychczasowej, rozdrobnionej struktury gospodarstw rolnych
- stagnacja lub spadek efektywności gospodarstw rolnych
- niska aktywność społeczeństwa, brak inicjatyw na rzecz rozwoju sfery produkcji i usług



- wzrost bezrobocia
- niskie dochody budżetowe gminy
- dalsze opóźnienia w realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
- regres w budownictwie mieszkaniowym
- pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego

SCENARIUSZ SZANS

- organizowanie się środowisk wiejskich w związki producentów żywności, tworzenie nowych miejsc pracy w otoczeniu rolnictwa (skup, magazynowanie i sprzedaż płodów rolnych, przetwórstwo rolno - spożywcze, zaplecze techniczne rolnictwa)
- znacząca poprawa struktury gospodarstw rolnych
- rozwój sfery produkcyjno - usługowej poza rolnictwem
- budowa zbiornika wodnego „Kromolice” - utworzenie ośrodka rekreacyjno - turystycznego w Paradowie
- uzbrojenie terenów budowlanych w pełną infrastrukturę techniczną
- aktywna promocja gminy



- podniesienie atrakcyjności gminy w konkurencyjnym otoczeniu
- ograniczenie bezrobocia, wzrost dochodów ludności
- zwiększenie dochodów budżetowych gminy
- kompleksowe wyposażenie terenów osiedleńczych w infrastrukturę techniczną i społeczną
- rozwój budownictwa mieszkaniowego
- ład przestrzenny, zdrowe środowisko

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Ramowy program zadań publicznych gminy

3.1.1. Infrastruktura społeczna

Mieszkalnictwo:

Dla poprawy jakości życia zakłada się konsekwentne działania zmierzające do poprawy warunków w środowisku zamieszkania. Za najważniejsze zadania w tym zakresie należy uznać:

- sukcesywne wyposażanie terenów mieszkaniowych w pełną infrastrukturę techniczną,
- dbałość o ład przestrzenny i estetykę w środowisku zamieszkania, sukcesywną likwidację obiektów szpecących otoczenie, substandardowych,
- zmniejszanie uciążliwości komunikacyjnych związanych z rosnącym ruchem kołowym poprzez modernizację dróg i ulic, właściwą organizację ruchu kołowego,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w pasy drogowe, sytuowanie nowej zabudowy w odpowiedniej odległości od dróg publicznych,
- budowę ulic odciążających istniejący układ ulic,
- zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie istniejących terenów zieleni oraz w miarę możliwości powiększanie zasobów zieleni urządzonej, rewitalizacja relikwów parków dworskich objętych ochroną konserwatorską,
- promowanie proekologicznych metod ogrzewania,
- zorganizowanie komunalnego systemu segregacji i usuwania odpadów komunalnych,
- zabezpieczenie odpowiedniej powierzchni terenów przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa na terenie miasta i wsi,
- zabezpieczenie niezbędnych terenów dla rozwoju infrastruktury społecznej.

Dla zapewnienia elementarnych warunków mieszkaniowych rodzinom najuboższym przewiduje się budowę mieszkań komunalnych ze środków finansowych gminy na terenie miasta Pogorzeli. Program ilościowy budowy mieszkań będzie wypadkową potrzeb społecznych i możliwości finansowych gminy. Konieczne jest zabezpieczenie na terenie miasta terenów przeznaczonych na

realizację budownictwa komunalnego w przyszłości.

Oświata:

1. Zespół Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych w Pogorzeli:
 - powiększenie działki szkolnej o teren po mleczarni, urządzenie placu szkolnego oraz boiska,
 - wymiana okien w starej części szkoły.
2. Szkoła Podstawowa w Pogorzeli:
 - powiększenie działki szkolnej o plac położony przy stawie,
 - dobudowanie 3 izb lekcyjnych,
 - remont szkoły.
3. Filia Szkoły Podstawowej w Bułakowie:
 - budowa sanitariatów.
4. Filia Szkoły Podstawowej w Głuchowie:
 - budowa sanitariatów,
5. Filia Szkoły Podstawowej w Kromolicach:
 - utworzenie oddziału przedszkolnego,
 - rozbudowa sanitariatów.
6. Filia Szkoły Podstawowej we Wziąchowie:
 - urządzenie sanitariatów.

Sport i rekreacja:

Docelowo zakłada się urządzenie nowych boisk sportowych na terenie wsi pełniących funkcję ośrodków usług lokalnych: w Bułakowie (na działce szkolnej lub na części działki nr 184/4 należącej do gminy), w Kromolicach (na działce szkolnej lub na działce nr 418 należącej do gminy) i Wziąchowie (na terenach gminnych przy szkole).

Kultura:

Budowa strażnicy OSP we Wziąchowie na terenach gminnych położonych w sąsiedztwie szkoły.

3.1.2. Infrastruktura techniczna

1. Zakończenie gazyfikacji gminy, realizacja zadań na terenie wsi:
 - etap 2 - Bułaków, Kaczagórka, Małgów, Paradów, Wziąchów,
 - etap 3 - Bielawy Pogorzelskie, Gumienice, Kromolice, Łukaszew, Ochla.
2. Kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami:
 - urządzenie składowiska odpadów komunalnych w Bułakowie,

zorganizowanie gminnego systemu usuwania i składowania odpadów,

– likwidacja i rekultywacja „dzikich wysypisk śmieci”.

3. Sukcesywne, kompleksowe rozwiązywanie gospodarki ściekowej na terenie gminy, budowa oczyszczalni ścieków.

3.1.3. Komunikacja

Budowa ulicy odciążającej ulicę Błonie od ruchu tranzytowego na ciągu drogi powiatowej Gostyń - Krotoszyn, łączącej ulicę Koźmińską z ulicą Krotoszyńską i biegnącej po śladzie istniejącej drogi polnej.

Budowa ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Glinki w kierunku południowym, do połączenia z ulicą Krobską, przenoszącej ruch tranzytowy i obsługującej tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej.

3.2. Gospodarka terenami

3.2.1. Zasoby komunalne

W zasobach komunalnych powinny być zachowane tereny niezbędne dla realizacji zadań publicznych. Zasoby te należy sukcesywnie powiększać o tereny niezbędne dla budowy urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizację określono w studium orientacyjnie (strefa przybliżonej lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej). W tych przypadkach konieczne jest uściślenie potrzeb terenowych, skonkretyzowanie lokalizacji i wykup niezbędnego terenu przed przystąpieniem do realizacją inwestycji. Zakłada się także potrzebę zabezpieczenie terenów dla realizacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego w przyszłości.

3.2.2. Rezerwy terenów pod zabudowę

Rezerwy terenów mieszkalnictwa i usług

Rezerwy terenów przewidzianych pod nowe budownictwo mieszkaniowe i podstawowe usługi znajdują się w obrębie dwóch stref funkcjonalno-przestrzennych: „miejskiej strefy osiedleńczej” oraz „wiejskiej strefy osiedleńczej”. Ze względu na konieczność ścisłej ochrony dobrych gleb, rezerwy te są ograniczone. W strefach tych mogą być także realizowane drobne inwestycje związane ze sferą produkcyjno - usługową, nieuciążliwą dla otoczenia. W obrębie miasta przy głównych ulicach wyznaczono „podstrefę usług komercyjnych”, przeznaczoną w pierwszej kolejności na rozwój nieuciążliwych dla otoczenia usług komercyjnych.

Na planszy „kierunki zagospodarowania przestrzennego” wyznaczono także „strefę potencjalnej aktywności inwestycyjnej”, którą należy traktować jako rezerwę terenów przeznaczonych na cele nierolnicze w przyszłości lub na realizację

zadań trudnych obecnie do przewidzenia.

Rezerwy terenów produkcyjno - usługowych

Tereny przewidziane dla realizacji inwestycji produkcyjno - usługowych objęto „strefą produkcyjno – usługową”. Lokalizacja nieuciążliwego drobnego rzemiosła jest także możliwa w „miejskiej strefie osiedleńczej” oraz w „wiejskiej strefie osiedleńczej”. W dalszej kolejności mogą być brane pod uwagę tereny położone w „strefie potencjalnej aktywności inwestycyjnej”.

Rezerwy terenów dla potencjalnych funkcji przyszłościowych

Tereny, które powinny być rezerwowane dla przyszłościowej realizacji funkcji rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikiem retencyjnym „Kromolice” objęto strefami: „rejonem potencjalnej lokalizacji zbiornika retencyjnego KROMOLICE” oraz „rejonem potencjalnej lokalizacji funkcji rekreacyjnych związanych ze zbiornikiem wodnym”. Jako rezerwę terenów dla funkcji przyszłościowych należy także traktować trasę ulicy odciążającej na terenie miasta oraz trasę przełożenia drogi gminnej związanej z budową zbiornika „Kromolice”.

3.2.3. Opłaty z tytułu wzrostu wartości terenów

Ustawowe prawo gminy do uczestnictwa w korzyściach wynikających z tytułu wzrostu wartości terenów przeznaczanych w planach miejscowych na cele nierolnicze jest instrumentem, który pozwala zrekompensować część nakładów, jakie gmina ponosi z tytułu ustanowienia terenów budowlanych. Zróżnicowanie wysokości pobieranych opłat daje szansę promowania tych terenów, których zagospodarowanie leży w interesie publicznym i wspierania tych funkcji, które są pożądane dla rozwoju społeczno - gospodarczego gminy. Za wskazane uznaje się rezygnację z pobierania opłat lub wyznaczenie opłat na niskim poziomie w następujących przypadkach:

- dla pojedynczych działek, wyznaczanych w obrębie istniejącej skupionej zabudowy mieszkalnej,
- dla inwestorów realizujących inwestycje związane z trwałym zatrudnieniem większej liczby pracowników.

Taka polityka sprzyja inwestowaniu we własny dom mieszkalny na terenach wyznaczonych przez gminę oraz służy wspieraniu rozwoju przedsiębiorczości na większą skalę, co jest zgodne z przyjętymi celami rozwoju.

3.3. Ochrona walorów przyrodniczych

3.3.1 Obszary i obiekty objęte ochroną oraz wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na terenie miasta i gminy Pogorzela występują następujące elementy środowiska przyrodniczego, podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

– **Grunty rolne klas II-III:**

Podlegają szczególnej ochronie zgodnie z „Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych”, polegającej na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji oraz konieczności ich rekultywacji. Gleby ściśle chronione przeważają na obszarze całej gminy.

– **Grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego:**

Podlegają szczególnej ochronie zgodnie z „Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych”, polegającej m. innymi na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji oraz konieczności ich rekultywacji. Grunty takie (gleby mineralne i murszowate w kompleksie żytym słabym) występują jedynie na powierzchni 2,0 ha w dolince rzeki Ochli (obręb miasta Pogorzela). Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **Grunty leśne:**

Podlegają ochronie zgodnie z „ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych”, polegającej m. innymi na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji oraz przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **Lasy:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 13 „Ustawy o lasach”, polegającej na trwałym utrzymaniu lasu oraz konieczności zapewnienia przez właścicieli lasów ciągłości ich użytkowania, szczególnie poprzez zachowanie w lasach roślinności leśnej. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **Lasy ochronne - drzewostany nasienne:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 15 „Ustawy o lasach”, polegającej na prowadzeniu w nich gospodarki leśnej na zasadach określonych w sposób szczegółowy w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów

Naturalnych i Leśnictwa. Dotyczy to wyłączonych drzewostanów nasiennych:

w L. Siedmiorogów oddz. 202 a - 9,71 ha

w L. Międzyborze oddz. 222 f - 5,87 ha

Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **Wody powierzchniowe:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 18 „Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska”, polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami, zapobieganiu i przeciwdziałaniu naruszania równowagi przyrodniczej i wywoływania zmian ograniczających lub powodujących ich nieprzydatność zarówno dla ludzi, zwierząt jak i roślin. Rzeki, zbiorniki wodne oraz główne rowy melioracyjne oznaczono na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **wody podziemne:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 21 „Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska”, polegającej zwłaszcza na niedopuszczeniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania. Dotyczy to ujęć wody w Małgowie oraz Wziąchowie.

– **Walory krajobrazowe:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 38 „ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska”, polegającej na ich zachowaniu, kształtowaniu i odtwarzaniu.

– **Cmentarze:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2 „Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych”, polegającej na utrzymywaniu ich jako terenów zielonych o założeniu parkowym i ochronie zieleni cmentarnej przed zniszczeniem. Dotyczy to: czynnego cmentarza wyznaniowego oraz terenów cmentarza żydowskiego i cmentarza poewangelickiego w Pogorzeli, terenu cmentarza ewangelickiego w Kromolicach, terenu cmentarza ewangelickiego w Gumienicach. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

– **Założenia parkowe ujęte w rejestrze zabytków:**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 4 „Ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach”, polegającej m. innymi na zabezpieczeniu ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz zapewnieniu im warunków trwałego zachowania. Dotyczy to: zespołu pałacowo-parkowego w Pogorzeli oraz reliktu parku w Kromolicach. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako obiekty objęte strefą „A” ochrony konserwatorskiej.

– **Pomniki przyrody:**

Podlegają ochronie indywidualnej na podstawie art. 13. ust. 1 „Ustawy o ochronie przyrody”. Dotyczy to głazu narzutowego w lesie koło Kuklinowa.

3.3.2. Obszary i obiekty objęte systemową ochroną

Na terenie gminy nie występują obszary objęte systemową ochroną (rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, złoża zasobów naturalnych itp.). Ochroną pomnikową objęto 1 obiekt: głaz narzutowy w drzewostanie mieszanym w pobliżu wsi Kuklinów.

3.3.3. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na szczeblu gminnym

Jako zasadę przyjmuje się trwałe zachowanie wszystkich wartościowych drzewostanów pośród zabudowy, wartościowych zadrzewień przydrożnych a także skupisk zieleni, stanowiącej obudowę biologiczną cieków wodnych. Rola ekologiczna zadrzewień polega na wzbogacaniu otaczających je biocenoz, poprawie stosunków biocenotycznych na obszarach o małej lesistości, ochronie gleby, upraw rolnych i innych elementów środowiska przed wpływami czynników biotycznych i abiotycznych. Zadrzewienia stanowią jeden z czynników ulepszania retencyjnych właściwości terenu oraz ochrony czystości wód obszarów zlewni źródłowych i wód powierzchniowych. Chronią gleby przed erozją wietrzną i wodną, kształtują środowisko bytowania owadów zapylających, ptactwa i drobnej zwierzyny. Szczególnej troski wymagają zachowane relikty parków krajobrazowych oraz parków podworskich, które posiadają wartość kulturową i niezaprzeczalną wartość użytkową jako potencjalne miejsca codziennej rekreacji mieszkańców wsi. Powinny być one zagospodarowywane w oparciu o wskazania konserwatorskie.

Bezwzględnej ochrony wymagają także zadrzewienia śródpolne, pełniące ważną rolę w ekosystemach rolniczych, opóźniające odpływ wód opadowych i przeciwdziałające erozji gleb. Ochroną obejmuje się także całe dolinki rzek wraz z obudową biologiczną, pełniące funkcję lokalnych łączników ekosystemów wchodzących w skład Ekologicznych Systemów Obszarów Chronionych.

Podstawowe znaczenie dla ekosystemów ma woda, wszelkie zbiorniki wodne odgrywają znaczną rolę w kształtowaniu miejscowego klimatu. Zakłada się ochronę cieków i zbiorników wodnych wraz z towarzyszącym im zadrzewieniem oraz postuluje tworzenie nowych zbiorników wodnych, zwłaszcza w naturalnych obniżeniach terenu i na słabszych gruntach.

Ochrona walorów przyrodniczych może mieć charakter systemowy poprzez ustanawianie obszarów chronionych lub poprzez odpowiednie regulacje

w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.3.4. Kierunki działań w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego.

Parki, skupiska starodrzewu - wszystkie tereny istniejących parków, także parków nie wpisanych do rejestru zabytków oraz większe skupiska starodrzewu powinny być poddane ochronie polegającej na trwałym ich zachowaniu i utrzymaniu we właściwym stanie. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Postuluje się ustanowienie parków:

- w Pogorzeli - na terenie obejmującym teren cmentarza ewangelickiego oraz sąsiadujące z nim skupisko drzew w południowej części miasta, na terenach należących do gminy,
- w Bułakowie - na terenie obejmującym relikw parku dworskiego należący do gminy, znajdujący się w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 47 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Rada Miejska w trybie uchwały określi granice parku oraz sposób wykonania jego ochrony.

Ochrona powinna polegać na utrzymaniu jednorodnej formy własności całego kompleksu zieleni, właściwej pielęgnacji drzew, usunięciu samosiejek, zabezpieczeniu przed dewastacją oraz przeznaczaniem terenu lub jego części na inne cele. Należy wykluczyć w sąsiedztwie parku lokalizację obiektów uciążliwych i szkodliwych dla środowiska lub szpecących krajobraz oraz dążyć do zapewnienia swobodnego dostępu mieszkańców gminy do terenów zielonych.

W Kaczagórcie z założenia parkowego objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej pozostało tylko kilka pojedynczych drzew w sąsiedztwie dworu, nie ma więc możliwości odtworzenia i ochrony parku. Drzewa stanowiące pozostałość dawnego parku powinny być trwale zachowane. Na działkach budowlanych w sąsiedztwie dworu należy lokalizować budynki o architekturze nawiązującej do miejscowych tradycji budowlanych, o wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji, z wysokimi dachami. Szczególnych zabiegów konserwatorskich wymaga założenie parkowo-pałacowe w Kromolicach, wpisane do rejestru zabytków.

Cmentarze - czynne i zamknięte cmentarze są prawnie chronione. Cmentarze zamknięte powinny być traktowane jako chronione enklawy zieleni. Oznaczono je na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Zamknięte cmentarze wymagają zabezpieczenia poprzez ogrodzenie,

przynajmniej w formie żywoplotu. Należy je uporządkować i zabezpieczyć zachowane nagrobki przed dewastacją. Na terenie cmentarza żydowskiego w Pogorzeli nie zachowały się żadne ślady świadczące o pierwotnej funkcji tego terenu. Ze względów społecznych należy pozostawić ten teren niezabudowany jako skwer zielony pośród zabudowy mieszkalnej. Cmentarz ewangelicki w Pogorzeli z pozostałościami nagrobków i zieleni cmentarnej, powinien stanowić wydzieloną (np. żywoplotem) część parku. Uporządkowania i zabezpieczenia przed dewastacją wymaga teren cmentarza ewangelickiego w Gumienicach.

Doliny cieków wodnych wraz z biologiczną obudową.

Ze względu na ochronę wód powierzchniowych, rzadko występujących na obszarze gminy łąk i pastwisk oraz zachowanie naturalnego krajobrazu, zakłada się ochronę obudowy biologicznej cieków wodnych, których granice zostały oznaczone orientacyjnie na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Doliny cieków wodnych łączą się z dolinami rzek, których są dopływami, tworząc cały system korytarzy ekologicznych.

W granicach strefy wyklucza się wszelką zabudowę, wycinkę drzew, regulację koryta rzek oraz grodzienia działek przecinających korytarze.

3.3.5. Tereny wymagające rekultywacji

Na obszarze gminy rozpoznano następujące tereny zdegradowane, wymagające w pierwszej kolejności rekultywacji:

- Wyrobisko poeksploatacyjne w Bułakowie, służące częściowo jako składowisko odpadów, z przeznaczeniem części terenu na zorganizowane, gminne składowisko odpadów bytowo - gospodarczych, w pozostałej części przeznaczone do rekultywacji w kierunku leśnym.
- Wyrobisko poeksploatacyjne w Małgowie, służące częściowo jako „dzikie” wysypisko śmieci - przeznaczone wraz z sąsiednimi terenami o słabych gruntach do rekultywacji w kierunku leśnym.
- Wyrobisko poeksploatacyjne w Ochli, służące jako „dzikie” wysypisko śmieci przeznaczone do rekultywacji w kierunku leśnym.
- Tereny po torowisku PKP - wskazane do rekultywacji w kierunku rolniczym.
- Teren stawów osadnikowych w Łukaszewie - wskazane do rekultywacji w kierunku wodnym lub leśnym.

Rekultywacji wymagają także, częściowo zadrzewione, pozostałe tereny dawnych wyrobisk kruszywa naturalnego.

3.4. Ochrona walorów kulturowych

Gmina leży w regionie charakteryzującym się bogatym dziedzictwem kulturowym, o czym świadczy ilość obiektów zabytkowych lub uznanych za posiadające walory kulturowe, a także liczba stanowisk archeologicznych. Brak tu jednak obiektów o wybitnych wartościach zabytkowych. Dla ochrony walorów kulturowych wyznaczono 5 stref ochrony konserwatorskiej:

„A” - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, na których elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. O obrębie strefy wszelkie działania inwestycyjne, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, kolorystyka i inne zmiany w architekturze a także zmiany własnościowo-prawne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji.

Wskazania realizacyjne:

- zachowanie historycznego układu przestrzennego,
- restauracja i techniczna modernizacja zabytkowych obiektów z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali i bryły budynku oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- usunięcie elementów dysharmonizujących lub pozostawienie ich do śmierci technicznej,

Strefą „A” objęto:

na terenie miasta Pogorzela:

- założenie urbanistyczne i zespół zabudowy w granicach wpisu do rejestru zabytków

w Gumienicach:

- wiatrak wraz z najbliższym otoczeniem

w Kromolicach:

- zespół pałacowy (pałac, relikw parku i zabudowania folwarczne)

„B” - strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i stanowią wartość

kulturową w skali lokalnej. W obrębie strefy należy zachować: historyczny układ przestrzenny, gabaryty zabudowy, charakterystyczne cechy architektury (np. dwuspadowe dachy, tradycyjne podziały architektoniczne). Projekty przebudowy obiektów istniejących lub nowej zabudowy, które nie mogą spełnić tych wytycznych - powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji.

Strefą „B” objęto:

na terenie miasta Pogorzela:

- fragmenty ulic wylotowych z miasta w kierunku Gumienic, Głuchowa i Borka Wlkp. wraz zachowaną zabudową
- teren założenia folwarcznego przy zespole pałacowo-parkowym
- teren cmentarzy: parafialnego i żydowskiego przy ulicy Boreckiej oraz cmentarza poewangelickiego położonego w pobliżu tartaku przy drodze do Głuchowa

na terenie Bielaw Pogorzelskich:

- zespół dworski (dwór i relikw parku)

na terenie Bułakowa:

- zespół dworski (dwór i relikw parku)

na terenie Gumienic:

- obszar całej wsi wraz z zachowaną historyczną zabudową
- teren cmentarza ewangelickiego

na terenie Kaczagórki:

- zespół dworski (dwór i relikw parku)

na terenie Kromolic:

- teren cmentarza ewangelickiego

na terenie Łukaszewa:

- zespół dworski (dwór, park i zabudowania folwarczne)

na terenie Wziąchowa:

- zespół dworski (dwór, park, zabudowania folwarku oraz budynki szkolne)

„E” - strefa ochrony widokowej na panoramę miasta obejmuje tereny, których zabudowa może mieć zasadniczy wpływ na ekspozycję widokową historycznej części miasta. W strefie tej nie powinno się lokalizować obiektów wyższych od otaczającej zabudowy istniejącej, masztów, wysokich kominów oraz obiektów o agresywnej, nie harmonizującej z otoczeniem formie architektonicznej. Nowe lokalizacje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

„W” - strefa ścisłej ochrony archeologicznej, na której obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

Strefa ochrony archeologicznej, w obrębie której zamierzone prace ziemne wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zasięgi przestrzenne stref przedstawiono na planszy graficznej „przestrzenne uwarunkowania rozwoju” oraz na planszy „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Ochronie konserwatorskiej podlegają ponadto: kapliczki przydrożne, krzyże, historyczne nawierzchnie, studnie, mury, bramy, ogrodzenia itp.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Miasto Pogorzela:

- Założenie urbanistyczne i zespół budowlany miasta nr rej. 1475 A z dnia 12.01.1994 r.
- Pałac i park nr rej. 663 /1673 A z dnia 23.12.1974 r).
- Kościół p.w. św. Michała Archanioła nr rej. 95/396 A z dnia 30.11.1953 r.
- Poewangelicki zespół sakralny w tym kościół i d. pastorówka nr rej. 1473 A z dnia 12.01.1994 r.
- Wiatrak nr rej. 1078 A z dnia 28.03.1988 r (wymaga skreślenia z rejestru ze względu na jego likwidację)

Gmina Pogorzela:

- GUMIENICE - wiatrak nr rej. 1! 09 A z dnia 28.03.1988
- KROMOLICE - pałac nr rej. 620/1448 A z dnia 12.04.1973
- KROMOLICE - relikw parku, nr rej. 1568 A z dnia 08.11.1995
- KROMOUCE - spichlerz nr rej. 491 /1062 A z dnia 31.03.1970 r
- KROMOLICE - d. rządówka nr rej. 492/1063 A z dnia 31.03.1970 r

Obiekty będące w ewidencji zabytków architektury i budownictwa

Wykaz obiektów znajduje się w załączniku nr 1.

Wnioski dotyczące działań konserwatorskich

Za obiekty wymagające natychmiastowej interwencji należy uznać:

- zespół pałacowo-parkowy w Kromolicach,
- wiatrak w Gumienicach,
- kościół poewangelicki w Pogorzeli.

Opracowania specjalistycznego studium historyczno - urbanistyczno - konserwatorskiego wymaga miasto Pogorzela. Studium historyczno - architektoniczne należy wykonać dla zespołu pałacowego w Kromolicach.

3.5. Strefy zróżnicowanej polityki przestrzennej

3.5.1. Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Strefa leśna „L” - obejmuje tereny istniejących lasów, tereny gruntów rolnych należących do Lasów Państwowych oraz tereny przyrodniczo zdegradowane, przewidziane do zalesienia w ramach rekultywacji. Do strefy leśnej zaliczono także większe skupiska drzewostanów śródpolnych. Na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano tereny, które ze względu na degradację lub słabe gleby (VI i V klasy) w pierwszej kolejności powinny być przeznaczone do zalesienia, co choć nieznacznie podniosłoby lesistość gminy. Ogólna powierzchnia terenów wskazanych do zalesienia obejmuje około 33 ha. Dopuszcza się przeznaczenie na cele leśne także innych, nie wskazanych na planszy, terenów gruntów rolnych słabych klas.

W strefie tej obowiązuje całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i budynków integralnie związanych z gospodarką leśną. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na leśne (dla terenów dolesień) wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do czasu zmiany przeznaczenia tych terenów, pozostają one w „strefie intensywnej gospodarki rolnej bez prawa zabudowy”.

Strefa intensywnej gospodarki rolnej, bez prawa zabudowy „R” - obejmuje obszary użytków rolnych o najwyższej bonitacji gleb, wymagające bezwzględnej ochrony oraz grunty słabsze, użytkowane obecnie rolniczo. W strefie tej znajdują się pojedyncze zabudowania, przewidziane do trwałego zachowania oraz zieleń śródpolna.

Obszar ten wymaga skoncentrowanych wysiłków na rzecz podnoszenia wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez zabiegi melioracyjne, modernizację dróg transportu wiejskiego itp. W strefie tej zakłada się całkowity zakaz zabudowy nie związanej bezpośrednio z gospodarką rolną, poza granicami istniejących siedlisk. Nie wskazana jest eksploatacja powierzchniowa kopalin pospolitych na glebach o najwyższej bonitacji. Przez obszar strefy mogą przebiegać liniowe urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, nie powodujące konieczności wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest także lokalizacja obiektów powierzchniowych i kubaturowych infrastruktury technicznej, w pierwszej kolejności w „rejonach lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej”. Obiekty nierolnicze o których mowa wyżej, powinny być lokalizowane głównie na glebach słabszych. Wskazane jest tworzenie w obrębie strefy nowych zadrzewień śródpolnych wzdłuż dróg

i cieków wodnych oraz budowa małych zbiorników retencyjnych. Znajdujące się w granicach strefy kompleksy gleb o niskiej bonitacji mogą być przeznaczane na cele leśne w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Strefa potencjalnej aktywności inwestycyjnej - strefa rolnicza obejmująca tereny o glebach słabych, położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadające dogodny dojazd oraz stosunkowo łatwe do uzbrojenia. W obrębie miasta do „strefy potencjalnej aktywności inwestycyjnej” zaliczono także tereny o wysokiej bonitacji gleb, ze względu na ich korzystne położenie w stosunku do dróg i ulic oraz bliskość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Część strefy oznaczona symbolem „PU” wskazana jest w pierwszym rzędzie do lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych.

Strefą objęto tereny rolnicze, które ze względu na korzystne położenie względem istniejącej zabudowy lub z uwagi na słabe gleby - mogą stanowić w przyszłości przedmiot zainteresowania ze strony potencjalnych inwestorów. Tereny objęte strefą należy traktować jako strefę rolną z dopuszczeniem zabudowy, jeśli przemawiać za tym będą istotne względy, np.:

- po wyczerpaniu wskazanych terenów budowlanych, o których mowa niżej,
- gdy zamierzenie inwestycyjne nie mieści się w obrębie wskazanych terenów budowlanych, o których mowa niżej,
- jeśli charakter zamierzenia inwestycyjnego wskazuje na celowość takiej lokalizacji.

Zmiana przeznaczenia terenu na cel nierolniczy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte strefą oznaczono na planszy „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Wiejska strefa osiedleńcza „OW” - obejmuje tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oraz małych domów mieszkalnych na terenie wsi a także tereny zakwalifikowane do wydzielenia nowych działek budowlanych. Strefa ta obejmuje także tereny istniejących i projektowanych usług publicznych, usług komercyjnych, małych i nieuciążliwych zakładów produkcyjno - usługowych, tereny istniejących i projektowanych obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

W strefie poza zabudową zagrodową i jednorodzinną dopuszcza się lokalizację usług publicznych, usług handlowych, gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych, obiektów sportowych i rekreacyjnych, niezbędnych dla obsługi strefy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

magistralnych sieci przesyłowych nie powodujących zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz lokalizację małych zbiorników wodnych służących do celów sportowych lub rekreacyjnych.

Nowa zabudowa mieszkalna winna nawiązywać do istniejącego układu urbanistycznego, z uwzględnieniem odpowiednich odległości od dróg publicznych. Wysokość nowej zabudowy, nawiązującej skalą i charakterem do miejscowych tradycji budowlanych, nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym.

Dla nowych działek pod zabudowę jednorodziną zaleca się powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m, a dla działek usługowo-mieszkalnych nie mniejszą niż 1200 m². Nowa w granicach strefy powinna być oparta o regulacje zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny znajdujące się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej podlegają szczególnym wymogom zawartym w rozdziale 3.4.

Miejska strefa osiedleńcza „OM” - obejmuje tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej, tereny usług publicznych i komercyjnych, małe istniejące zakłady produkcyjne oraz tereny infrastruktury technicznej w granicach miasta Pogorzela.

Strefa przeznaczona jest głównie dla mieszkalnictwa oraz usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych. Dopuszcza się tu także lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących strefę oraz sieci magistralnych nie powodujących zagrożenia dla zdrowia i życia ludności. Nie przewiduje się tworzenie w obrębie strefy nowych gospodarstw rolnych.

Zabudowa winna zachowywać istniejący układ ulic, nie naruszając jego zabytkowych walorów: nowe ulice powinny stanowić naturalne uzupełnienie istniejącego układu. Dla zachowania charakteru miasteczka, wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, w uzasadnionych kompozycyjnie przypadkach - 3 kondygnacji. Zabudowa powinna nawiązywać do miejscowych tradycji budowlanych (linie zabudowy, spadki dachów, detal architektoniczny).

Dla nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną zaleca się powierzchnię nie mniejszą niż 700 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 400 m² dla zabudowy zwartej; nie dotyczy to stref ochrony konserwatorskiej gdzie ze względu na historyczne podziały własnościowe warunek ten może być trudny do spełnienia. Dla zabudowy usługowo-mieszkalnej na wydzielonych działkach, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 1000 m².

Cała strefa powinna być objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub planami, sporządzanymi dla dających się wyodrębnić, całych zespołów istniejącej i projektowanej zabudowy.

W granicach opracowania planów miejscowych bezwzględnie powinny znaleźć się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „B”. Tereny znajdujące się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej podlegają szczególnym wymogom zawartym w rozdziale 3.4.

Podstrefa usług komercyjnych „UK” - obejmuje tę część „miejskiej strefy osiedleńczej”, która ze względu na względną atrakcyjność lokalizacji, wskazana jest w pierwszej kolejności dla lokalizacji usług o charakterze komercyjnym.

Dopuszcza się zagospodarowanie tych terenów na warunkach określonych dla „miejskiej strefy osiedleńczej”, z możliwością przeznaczenia także na inne cele niż usługi komercyjne.

Strefa produkcyjno-usługowa „PU” - ma charakter rozproszony i obejmuje tereny istniejących zakładów produkcyjno - usługowych, baz i składów, ośrodków produkcji rolnej, ośrodków zaplecza technicznego rolnictwa oraz tereny wytypowane do realizacji nowych zakładów produkcyjnych i usługowych w północnej części miasta.

W strefie tej wyklucza się zabudowę mieszkalną, dopuszcza się natomiast lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a także zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu na inne rodzaje produkcji lub usług, nie powodujących pogorszenia warunków środowiska przyrodniczego.

3.5.2. Rejony lokalizacji nowych funkcji - lokalizacje wymagające uściślenia w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rejon lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej „T(r)” - obejmuje tereny wstępnie wytypowane jako orientacyjne miejsce lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (1 - składowiska odpadów komunalnych, 2 - oczyszczalni ścieków).

Ostateczny wybór lokalizacji w obrębie wyznaczonych rejonów nastąpi po szczegółowym określeniu wielkości potrzebnego terenu, warunków jakie musi on spełniać oraz wynegocjowaniu możliwości wykupu od dotychczasowych właścicieli. Po wyznaczeniu lokalizacji obiektu lub urządzenia infrastruktury technicznej, pozostały, niewykorzystany teren, stanie się częścią strefy

bezpośrednio przyległej. Jeśli z przyczyn technicznych lub z innych obiektywnych powodów lokalizacja obiektu w obrębie strefy okaże się niemożliwa, dopuszcza się inną lokalizację, z wyłączeniem obszarów chronionych i pod warunkiem, że nie naruszy to ładu przestrzennego oraz zasad rozwoju przestrzennego gminy określonych w studium.

Rejon potencjalnej lokalizacji zbiornika retencyjnego „Kromolice” „ZR(r)” - obejmuje tereny przewidziane do zatopienia w przypadku realizacji zbiornika retencyjnego o powierzchni około 100 ha i średniej głębokości 2,48 m na terenie wsi: Wziachów, Paradów i Targoszyce (gm. Kobylin).

Rejon obejmuje także tereny położone w gminie Kobylin, gdyż tak zakładały dotychczasowe opracowania koncepcyjne dotyczące zbiornika.

Rejon potencjalnej lokalizacji funkcji rekreacyjnych związanych ze zbiornikiem wodnym - obejmuje tereny o słabej bonitacji gleb położone w Paradowie, w bezpośredniej bliskości projektowanego zbiornika „Kromolice”.

Rejonem objęto także tereny położone w sąsiedniej gminie Kobylin zakładając, że rekreacyjne zagospodarowanie zbiornika stanie się wspólnym przedsięwzięciem obu gmin. W strefie nie wskazana jest lokalizacja obiektów, które ze względu na swój charakter mogłyby spowodować obniżenie atrakcyjności terenu dla przyszłościowej funkcji rekreacyjnej.

Zmiana trasy drogi gminnej wokół zbiornika wodnego - związana jest z koniecznością przełożenia istniejącej drogi gminnej Nr 015 poza obrys projektowanego zbiornika wodnego „Kromolice”.

3.5.3. Zasady interpretacji rysunku „kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone na rysunku granice poszczególnych stref mają charakter orientacyjny. W odniesieniu do stref osiedleńczych mają one zapobiegać nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy, powodującemu wzrost kosztów związanych z wyposażaniem terenów zabudowanych w infrastrukturę techniczną. W uzasadnionych przypadkach mogą one jednak podlegać niewielkim korektom, pod warunkiem, że nie naruszy to ładu przestrzennego i nie spowoduje zagrożeń dla środowiska. Poważniejsze korekty granic poszczególnych stref mogą mieć miejsce wyłącznie w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po wcześniejszym zbadaniu czy zmiana nie jest sprzeczna z przyjętymi w studium celami i głównymi kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, wyrażonych w rozdziałach 2.1 i 2.2 oraz czy nie jest sprzeczna

z określonymi w studium warunkami i zasadami ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Ze względu na ograniczone zasoby wody, konieczna jest racjonalizacja jej zużycia oraz wykluczenie rozwoju na obszarze gminy funkcji przemysłowych, związanych z dużym zużyciem wody do celów technologicznych. Zakłada się pełną dostępność mieszkańców gminy do sieci wodociągowej. Istniejące, pochodzące z utworów czwartorzędowych - plejstocenijskich ujęcia wody, zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie z dnia 29.12.1998 r. wymagają ustanowienia jedynie strefy ochrony bezpośredniej.

Wydajność ujęć wodnych:

we Wziąchowie $Q = 50,0 \text{ m}^3/\text{h}$ (strefa ochrony bezpośredniej o powierzchni 100 m^2)

w Małgowie $Q = 24,0 \text{ m}^3/\text{h}$ (strefa ochrony bezpośredniej o powierzchni 374 m^2)

Gospodarka ściekowa

Wszystkie tereny zabudowy miejskiej oraz tereny zabudowane na wsi wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej. We wsiach charakteryzujących się względnie zwartą zabudową przewiduje się systemowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych. Ścieki z zabudowy mieszkalnej i zakładów przemysłowych będą odprowadzane kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków.

Wstępnie zakłada się budowę oczyszczalni ścieków:

- w Pogorzeli - ze zrzutem oczyszczonych ścieków do rz. Ochli (dopływ Rdęcy) obsługującej miasto Pogorzela, część wsi Elżbietków oraz wieś Głuchów,
- w Kromolicach - ze zrzutem do rz. Rdęcy - obsługującej wsie: Kromolice, Wziąchów - Paradów, Małgów, Bułaków i Kaczagórka, (ewentualnie wieś Targoszyce z gminy Kobylin),
- w Gumienicach - ze zrzutem poprzez rów do rz. Ochli - obsługującej wieś Gumienice,
- w Głuchowie - ze zrzutem ścieków do rz. Ochli (alternatywna lokalizacja oczyszczalni ścieków dla Pogorzeli i Głuchowa).

Dopuszcza się inne, systemowe rozwiązania, zakładające mniejszą lub nieco

większą ilość oczyszczalni ścieków, jeśli będą na to wskazywały względy ochrony środowiska lub czynniki techniczno-ekonomiczne.

Wsie o rozproszonej zabudowie (Ochla, Łukaszew, część wsi Elżbietków) oraz występująca na obszarze miasta i gminy rozproszona zabudowa zagrodowa, będą oparte na indywidualnych systemach unieszkodliwiania ścieków. Unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywać na terenie działki lub zagrody w oparciu o:

- zbiorniki szczelne bezodpływowe,
- osadniki gnilne z drenażem rozsączającym, indywidualne, przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Tereny przewidziane do indywidualnych systemów usuwania ścieków oznaczono na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Docelowo wyklucza się możliwość odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód otwartych.

Zaopatrzenie w gaz

Gaz doprowadzony jest z kierunku Lipie - Gostyń do stacji redukcyjno - pomiarowej 1^o zlokalizowanej w Pogorzeli. Stąd gazociągami średniociśnieniowymi rozprowadzony jest na terenie miasta oraz we wsiach Głuchów i Elżbietków. Zakłada się doprowadzenie gazu ziemnego do wszystkich miejscowości na terenie gminy i wykorzystanie go przyszłościowo także do celów grzewczych. Gazociągi powinny być prowadzone w miarę możliwości w pasach drogowych lub w bezpośredniej ich bliskości.

Elektroenergetyka

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia. Istniejące linie średniego napięcia oraz stacje transformatorowe wymagają sukcesywnej modernizacji, celem przystosowania do aktualnych warunków obciążeniowo - przesyłowych. W granicach miasta należy stopniowo likwidować sieci napowietrzne, przechodząc na sieć kablową.

Telekomunikacja

W najbliższych latach przewiduje się następujące inwestycje:

- w Małgowie - Abonencki Węzeł Dostępowy (AWD) na 100 numerów,
- w Głuchowie - Abonencki Węzeł Dostępowy na 80 numerów,
- w Bułakowie - Abonencki Węzeł Dostępowy na 140 numerów.

Budowa nowych urządzeń odciąży centralę w Pogorzeli, która będzie mogła udostępnić zwolnione numery mieszkańcom miasta. Konieczna jest rozbudowa

istniejącego systemu telekomunikacji i stopniowe przechodzenie z linii napowietrznych do układów kablowych.

3.7. Kierunki rozwoju komunikacji

Miasto Pogorzela

Brak dróg o randze krajowej lub wojewódzkiej na obszarze gminy powoduje, że zagadnienia komunikacyjne są problemem lokalnym, wymagającym rozwiązania na szczeblu powiatowym i gminnym. Wskazuje to na małe prawdopodobieństwo rozwiązań radykalnych, kosztownych, związanych np. z budową obwodnicy miejskiej. Przez obszar miasta przebiegają drogi powiatowe, które na terenach zabudowanych powinny odpowiadać parametrom technicznym ulicy zbiorczej. Warunek ten obecnie nie jest spełniony, co powoduje zarówno utrudnienie w przejazdach przez miasto jak i sporą uciążliwość dla mieszkańców budynków, położonych w małej odległości od jezdni. Stopniowe łagodzenie skutków narastającego ruchu kołowego dla mieszkańców miasta powinno odbywać się w wyniku sukcesywnej przebudowy i rozbudowy istniejącego układu ulic oraz wyprowadzania ruchu taboru ciężkiego na obrzeża miasta.

Uciążliwość ruchu kołowego jest szczególnie dotkliwa na ciągu dróg Nr 405 i Nr 407 w relacji Gostyń - Krotoszyn, przebiegającej przez miasto ulicami: Armii Poznań, Borecką, Błonie i Krotoszyńską, zwłaszcza na odcinku ulicy Błonie, gdzie istniejąca zabudowa mieszkalna usytuowana jest w małej odległości od jezdni.

Przewiduje się budowę ulicy odciążającej, równoległej do ulicy Błonie, poprowadzonej śladem istniejącej drogi polnej od skrzyżowania z ulicą Koźmińską do połączenia z ulicą Krotoszyńską, o parametrach ulicy zbiorczej (szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; szerokość jezdni 6,0 m). Pozwoli to na wyprowadzenie ruchu tranzytowego z ulicy Błonie na obrzeża miasta.

Na kierunku z Gostynia do Pępowa przewiduje się kontynuację ulicy Glinki w kierunku południowym, obrzeżnie do wytypowanych tu terenów pod nową zabudowę mieszkalną. Ulica ta przejmując ruch tranzytowy, obsłuży także tereny mieszkaniowe. Jej parametry powinny odpowiadać ulicy zbiorczej (szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; szerokość jezdni 6,0 m). Tereny przyległe do ulicy wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który szczegółowo określi warunki zagospodarowania i zabudowy oraz ustali linie rozgraniczające i parametry nowej ulicy. Na planszy „kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono propozycję nowych ciągów ulicznych na głównych trasach przelotowych. Wymagają one bezwzględnej ochrony przed zabudową, także w rozumieniu zachowania odległości zabudowy od

krawędzi przyszłościowej ulicy.

Tereny własności gminnej znajdujące się na trasie nowych odcinków ulic powinny być bezwzględnie utrzymywane w zasobach komunalnych. W miarę możliwości należy przejmować w zasoby komunalne pozostałe tereny warunkujące budowę nowych ulic.

Gmina

Zakłada się sukcesywną modernizację istniejących dróg powiatowych i gminnych, poprzez likwidowanie przewężeń i zbyt ostrych łuków poziomych, zwiększanie nośności jezdni, budowę poboczy oraz budowę chodników dla pieszych na terenach zabudowanych. W miarę możliwości zakłada się budowę chodnika przynajmniej po jednej stronie jezdni, w pierwszej kolejności zapewniając bezpieczne dojście do szkół i przedszkoli.

W szczególności zakłada się podniesienie standardu dróg:

Nr 404 Pępowo - Gumienice - Pogorzela,

Nr 405 Pleszew - Borzęciczki - Pogorzela - Piaski,

Nr 406 Pogorzela - Siedmiorogów - Borek,

Nr 452 Kobylin - Łagiewniki - Pogorzela.

W przypadku budowy zbiornika retencyjnego „Kromolice” konieczne stanie się przełożenie drogi gminnej Nr 015 poza obrys projektowanego akwenu wodnego. Orientacyjna trasa obejścia zbiornika została przedstawiona na planszy graficznej „kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Drogi transportu rolniczego wymagają modernizacji i utrzymania w stanie umożliwiającym dojazd ciężkim transportem do pól uprawnych w okresie prac polowych.

Na kierunkach częstych wędrówek pieszych zakłada się potrzebę urządzania ścieżek rowerowych, dotyczyć to może:

- połączenia miasta Pogorzela oraz poszczególnych wsi z kąpieliskiem w Głuchowie,
- dojazdów do boisk sportowych znajdujących się na terenie innej wsi.

3.8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się obowiązkowo:

- jeżeli przepisy szczególne tak stanowią,
- dla obszaru, na którym przewiduje się realizację zadań rządowych i zadań znajdujących się w wojewódzkich programach ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych,

- dla obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego,
- ze względu na istniejące uwarunkowania.

W trakcie sporządzania studium nie stwierdzono zdań związanych z realizacją rządowych celów publicznych wynikających z wojewódzkiego rejestru oraz samorządowych celów publicznych wynikających z programów Wielkopolskiego Urzędu Marszałkowskiego w Poznaniu.

Ze względu na lokalne uwarunkowania, za celowe uznaje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących następujące strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- miejska strefa osiedleńcza,
- wiejska strefa osiedleńcza (w pierwszej kolejności dla wsi stanowiących lokalne ośrodki usług: Bułaków, Głuchów, Kromolice, i Wziachów),
- strefa produkcyjno – usługowa.

Poza wymienionymi strefami sporządzenie planów miejscowych w każdym przypadku będzie obowiązkowe dla terenów:

- realizacji zadań publicznych,
- przeznaczonych do zalesienia.

3.9. Związki z zewnętrznym systemem planowania przestrzennego

3.9.1. Założenia polityki państwa na obszarze gminy oraz polityki regionalnej

Wojewoda Wielkopolski nie zgłosił zadań związanych z realizacją polityki państwa na obszarze gminy Pogorzela. Za ważne kierunki polityki przestrzennej uznano konieczność założenia ekorozwoju i rozwoju zrównoważonego, na który powinny się składać:

- eliminacja zagrożeń środowiska przyrodniczego (zmniejszenie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, uregulowanie gospodarki ściekami i odpadami),
- powstrzymanie degradacji środowiska,
- uregulowanie gospodarki wodnej dla potrzeb rolnictwa (system małej retencji),
- racjonalne wykorzystanie surowców naturalnych.

Nie zgłoszono także samorządowych zadań publicznych finansowanych z budżetu Wielkopolskiego Urzędu Marszałkowskiego. Ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa leszczyńskiego wynikają,

następujące wnioski:

– **w zakresie rolnictwa:**

- restrukturyzacja rolnictwa związana ze zmianami w użytkowaniu gruntów rolnych,
- rozwój gospodarstw rodzinnych,
- preferowanie produkcji zdrowej żywności,
- intensyfikacja produkcji rolnej, zwłaszcza chowu bydła mięsnego i trzody chlewnej,
- rozwój usług ekonomiczno-technicznych dla rolnictwa.

– **w zakresie kształtowania rynku pracy:**

- podjęcie wysiłków w celu stworzenia co najmniej 300 nowych miejsc pracy, zwłaszcza w usługach dla rolnictwa, rzemiosła i budownictwie.

– **w zakresie komunikacji:**

podniesienie standardu dróg:

Nr 21406 Pogorzela - Siedmiorogów - Borek,

Nr 21 405 Pleszew - Borzęciczki - Pogorzela - Piaski,

Nr 21 452 Kobylin - Łagiewniki - Pogorzela,

Nr 21 404 Pępowo - Gumienice - Pogorzela.

bieżące utrzymanie i podnoszenie stanu technicznego dróg pozostałych.

– **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

poprawę jakości i równomierności dostaw wody pitnej poprzez:

- wyznaczenie i prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej ujęć wody,
- łączenie gminnych i międzygminnych systemów wodociągowych,
- weryfikację wielkości zużycia wody i sposobów jej wykorzystania, promocja technologii wodoszczędnych.

– **w zakresie gospodarki ściekowej:**

- weryfikacja lokalizacji oczyszczalni ścieków wyznaczonych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy pod kątem zmniejszenia ich liczby (dowóz ścieków),
- wyznaczenie obszarów predysponowanych do zastosowania indywidualnych metod oczyszczania ścieków - oczyszczalnie przydomowe,
- wyznaczenie priorytetów dla realizacji inwestycji w zakresie gospodarki ściekowej pod kątem kompleksowej prognozy stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych,

- weryfikację pozwoleń wodno-prawnych na odprowadzenie ścieków, udzielanych zakładom produkcyjnym na terenie gminy pod kątem wymuszania poprawy sposobów oczyszczania,
- **w zakresie gospodarki odpadami:**
 - organizacja komunalnego systemu zbiórki i segregacji odpadów,
 - wyznaczenie priorytetów w zakresie likwidacji i rekultywacji nielegalnych wysypisk odpadów z uwzględnieniem ich wpływu na wody powierzchniowe i w zakresie podziemne.
- **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

poprawę funkcjonowania systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez:

 - rozbudowę istniejącego systemu energetycznego na terenie gminy,
 - modernizację istniejących linii energetycznych napowietrznych w celu stworzenia doziemnych układów kablowych,
 - skoordynowanie programu reelektryfikacji gminy opracowanego przez Energetykę Poznańską S.A z potrzebami lokalnymi.
- **w zakresie zaopatrzenia w gaz:**
 - tworzenie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny z równoległą promocją innych rozwiązań energetycznych proekologicznych (np. olej opałowy, propan) skoordynowanie koncepcji programowej gazyfikacji gminy z potrzebami lokalnymi.
- **w zakresie telekomunikacji:**
 - poprawą funkcjonowania telekomunikacji poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacji i modernizacji sieci w kierunku układów kablowych,
 - skoordynowanie planu nowych przyłączeń telekomunikacyjnych, opracowanych przez Telekomunikację Polską S.A, z potrzebami lokalnymi, rozwój telefonii komórkowej.
- **w zakresie ochrony środowiska:**
 - ochrona przyrody i krajobrazu poprzez zachowanie łączników dolinnych pełniących funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, zachowanie istniejących kompleksów leśnych i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych,
 - poprawa czystości wód powierzchniowych i podziemnych poprzez ustanowienie stref ochronnych ujęć wody, intensyfikację budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz właściwe

- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych,
- poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze spalania paliw stałych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń spowodowanych przez komunikację (obwodnice, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg),
 - ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami poprzez ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego i przemysłowego,
 - ochrona powierzchni ziemi poprzez właściwą eksploatację surowców i rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych oraz ograniczenie wyłączeń gruntów z użytkowania rolniczego.

3.9.2. Problemy stykowe z sąsiednimi gminami

Zarządy gmin sąsiednich nie zgłosiły problemów stykowych, wymagających wspólnego rozwiązania. Nie zgłoszono także inwestycji publicznych o charakterze ponadlokalnym zlokalizowanych na styku gmin, które wymagałyby wspólnej realizacji lub współdziałania zainteresowanych zarządów.

Problemem wspólnym z **gminą Kobylin** może być przyszłościowe, rekreacyjne wykorzystanie zbiornika retencyjnego „Kromolice”, którego lokalizacja została wyznaczona na styku gmin. Tereny położone wzdłuż drogi Wziąchów - Targoszyce a leżące po obu stronach granicy pomiędzy gminami wydają się najkorzystniejsze dla ewentualnej lokalizacji ośrodka rekreacyjnego, który może być zrealizowany przez obie gminy jako inwestycja wspólna. Ważną inwestycją, bez której rekreacyjne wykorzystanie zbiornika nie byłoby możliwe jest oczyszczalnia ścieków, której najkorzystniejsze usytuowanie jest nad rzeką Rdęcą, po jednej lub drugiej stronie granicy. Oczyszczalnia ścieków odbierałaby ścieki ze wsi: Kaczagórka, Bułaków, Małgów, Wziąchów, Paradów, Kromolice z gminy Pogorzela i wsi Targoszyce z gminy Kobylin.

Realizacja zbiornika „Kromolice” wymaga wyprzedzającego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zbiornika wraz z najbliższym otoczeniem, jako wspólnego zadania Zarządu Miasta i Gminy Pogorzela oraz Zarządu Miasta i Gminy Kobylin. W ramach planu miejscowego zostanie określona rekreacyjna chłonność samego zbiornika oraz terenów do niego przyległych.

Bibliografia

1. Elżbieta Wysocka, Jerzy Kosiński: „Strategia rozwoju gminy”, 1992,
2. Jerzy Koziński, Jerzy Mołoniewicz, Elżbieta Wysocka: „Przesłanki strategii rozwoju miast i obszarów funkcjonalnych”, 1990,
3. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie: „Poradnik gospodarka przestrzenna gmin”, tom IV: „Strategia realizacji polityki przestrzennej”, 1996,
4. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast: „Planowanie przestrzenne skutecznym instrumentem rozwoju kraju”, 1998,
5. Zygmunt Ziobrowski: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin”, 1996,
6. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej: Człowiek i Środowisko tom 20 Nr 3 - „Gospodarka przestrzenna i komunalna”.

Materiały wejściowe do studium:

1. Rocznik statystyczny województwa leszczyńskiego 1992, 1998,
2. Rocznik statystyczny Polski 1998,
3. Dokumentacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pogorzela, sporządzona przez Biuro programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi, 1994 r.
4. Dokumentacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pogorzela, sporządzona przez Biuro programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi. 1994 r.
5. Opracowanie fizjograficzne dla gminy Pogorzela, sporządzone przez TUP Poznań, 1988
6. Inwentaryzacja surowców mineralnych - gm. Pogorzela, KG „Zachód” we Wrocławiu, 1981 r.
7. Aneks do dokumentacji hydrogeologicznych, mgr P. Wolcyrz Leszno, 1998 r.
8. Rozpoznanie historyczno-urbanistyczne i wskazania konserwatorskie do planu zagospodarowania przestrzennego, Prac. Konserw. Zabytków w Poznaniu, 1962 r.
9. Ankiety problemowe sporządzone przez Zespół Doradczy,
10. Ankiety opracowane przez Rady Sołeckie,
11. Ankiety rozesłane do zainteresowanych instytucji i osób,
12. Wnioski zgłoszone przez zawiadomione organy administracji

państwowej i instytucje,

13. Analiza występowania gleb organicznych, Henryk Jankowiak Gostyń, 1999 r.,
14. Państwowy Instytut Geologiczny: Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce, 1996.

Załączniki:

Wykaz obiektów będących w ewidencji zabytków architektury i budownictwa:

Miasto Pogorzela:

1. Zespół kościoła par. p.w. św. Michała Archanioła:
 - a. kościół, mur., 1778-85, odnowiony 1866, 1960,
 - b. plebania, mur., 1920.
2. Zespół kościoła ewangelickiego:
 - a. kościół, cegła, 1861,
 - b. pastorówka, cegła-rygl., po 1861,
 - c. budynek gospodarczy, cegła, pocz. XX.
3. Zespół pałacowo-folwarczny:

zespół rezydencjonalny:

 - a. pałac, ob. przychodnia, mur., ok. 1880, rozbud. pocz. XX,
 - b. park pałacowy, 2 poł. XIX,

podwórze folwarczne:

 - c. budynek inwentarski, kam.-mur., k. XIX,
 - d. lamus, ob. magazyn, mur., pocz. XX,
 - e. gorzelnia, mur., k. XIX,
 - f. kuźnia, mur., k. XIX,

kolonia mieszkalna:

 - g. dom mieszkalny nr 8, mur., k. XIX, przebud.,
 - h. dom mieszkalny nr 10, mur., k. XIX, przebud.,)
 - i. dom mieszkalny nr 12, mur., k. XIX, przebud.,
 - j. dom mieszkalny nr 14, mur., k. XIX, przebud.,
 - k. budynki inwentarskie przy domach, mur., 1913.
4. Ratusz, ul. Rynek, mur., 4 ćw. XIX.
5. Szkoła Podstawowa, ul. Krobska nr 19, mur., pocz. XX.
6. Zespół dworca kolejowego, ul. Armii Poznań:
 - a. dworzec, mur., 1909,
 - b. dom mieszkalny, mur.,
7. Restauracja ul. Gostyńska nr 16, mur.-rygl., ćw. XX

ul. Błonie:

8. dom nr 6, mur., poł. XX
9. dom nr 36, (d. 156), szach., 1 poł. XIX
10. dom nr 40 (d. 158) szach. , 1 poł. XIX
11. dom nr 42 (d. 157), szach., 1 poł. XIX

12. dom nr 44, mur., 4 ćw. XIX

13. dom nr 50, mur., pocz. XX

ul. Borecka:

14. dom nr 7, cegła, pocz. XX

15. dom nr 10, mur., 4 ćw. XIX

16. dom nr 15, mur., 4 ćw. XIX

17. dom nr 19, mur., pocz. XX

ul. Kotkowiaka:

18. dom nr 2, mur, pocz. XX

19. dom nr 3, mur., pocz. XX

20. dom nr 4, mur., pocz. XX

21. dom nr 5, mur., pocz. XX

22. dom nr 6, mur., pocz. XX

23. dom nr 9, mur., 2 poł. XIX

24. dom nr 12, mur., pocz. XX

25. dom nr 13, mur., 4 ćw. XIX

26. dom nr 14, mur., pocz. XX

27. dom nr 15, mur., 4 ćw. XIX

ul. Krobska:

28. dom nr 2, mur., 4 ćw. XIX

29. dom nr 5, mur., pocz. XX

30. dom nr 10, mur., XIX/XX

31. dom nr 11, mur., ćw. XIX

32. dom nr 12, mur., 1910

33. dom nr 21, mur. 4 ćw. k. XIX

34. dom nr 22, mur., 4 ćw. XIX

35. dom nr 28, mur., 4 ćw. XIX

36. dom nr 30, mur., k. XIX

37. dom nr 38, mur., pocz. XX

38. dom nr 39, mur., pocz. XX

39. dom nr 40, mur., pocz. XX

40. dom nr 44, mur., pocz. XX

41. dom nr 48, mur., k. XIX

42. dom nr 50, mur., k. XIX

43. dom nr 60, mur., pocz. XX

44. dom nr 64, mur., pocz. XX

ul. Krotoszyńska:

- 45. dom nr 2, mur., pocz. XX
- 46. dom nr 5, mur., k. XIX
- 47. dom nr 6, mur., pocz. XX
- 48. dom nr 7, mur., 4 ćw. XIX
- 49. dom nr 10, mur., k. XIX
- 50. dom nr 14, mur., pocz. XX
- 51. dom nr 30, mur., 4 ćw. XIX
- 52. dom nr 40, mur., XIX/XX

ul. Powstańców Wlkp.

- 53. dom nr 2, mur., 2 poł. XIX
- 54. dom nr 3, mur., 4 ćw. XIX
- 55. dom nr 4, mur., pocz. XIX
- 56. dom nr 6, mur., pocz. XX
- 57. dom nr 7, mur., pocz. XX
- 58. dom nr 12, mur., pocz. XX
- 59. dom nr 13, mur., 2 poł. XIX
- 60. dom nr 16, mur., 1 ćw. XX
- 61. dom nr 19, mur., 1 ćw. XIX

ul. Rynek

- 62. dom nr 2, mur., 1 poł. XIX
- 63. dom nr 3, mur., k. XIX
- 64. dom nr 4, mur., k. XIX
- 65. dom nr 6, mur., 4 ćw. XIX
- 66. dom nr 7, mur., k. XIX
- 67. dom nr 8, mur., k. XIX
- 68. dom nr 9, mur., k. XIX
- 69. dom nr 13, mur., pocz. XX
- 70. dom nr 15, mur., pocz. XX
- 71. dom nr 16, mur.-rygl., XIX/XX
- 72. dom nr 17, mur., 4 ćw. XIX
- 73. dom nr 20, ob. Bank, mur., pocz. XX
- 74. dom nr 21, ob. Poczta, mur., pocz. XX
- 75. dom nr 23, mur., 4 ćw. XIX

- 76. dom nr 25, mur., pocz. XX
- 77. dom nr 27, mur., pocz. XX
- 78. dom nr 28, mur., 4 ćw. XIX
- 79. dom nr 29, mur., pocz. XX
- 80. dom nr 30, mur., pocz. XX
- 81. dom nr 34, mur., 4 ćw. XIX
- 82. dom nr 35, mur., 4 ćw. XIX
- 83. dom nr 36, mur., pocz. XX
- 84. dom nr 37, mur., pocz. XX
- 85. dom nr 38, mur. pocz. XX
- 86. dom nr 39, mur., 1 ćw. XX
- 87. dom nr 40, mur., 4 ćw. XIX

ul. Szpitalna

- 88. dom nr 3, szach., J poł. XIX
- 89. dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX
- 90. dom nr 5, mur. pocz. XX
- 91. dom nr 6, mur., pocz. XX
- 92. dom nr 8, mur., pocz. XX
- 93. dom nr 10, mur, pocz. XX
- 94. dom nr 12, mur. pocz. XX
- 95. dom nr 18, mur., I ćw. XX
- 96. dom ob. Przedszkole, mur., pocz. XX

ul. Wałowa

- 97. dom nr 3, mur., pocz. XX

ul. Wiosny Ludów

- 98. dom nr 1, mur, XIX/XX
- 99. dom nr 6, mur.-szach., 2 poł. XIX
- 100. dom nr ! 0, mur., k. XIX
- 101. dom nr 14, mur. pocz. XX
- 102. stodoła w zagrodzie 11, Borecka nr 11, szach., k. XIX
- 103. ciąg 6 stodół, ul. Borecka, cegła, k. XIX
- 104. budynek gospodarczy, ul. Gostyńska, mur., pocz. XX
- 105. ciąg 3 stodół, ul. Krotoszyńska, rygl.-cegła, pocz. XX
- 106. stodoła, ul. Krotoszyńska, szach.-cegła, k. XIX
- 107. stodoła, ul. Wałowa, drewn., XIX/XX

Gmina:

Bielawy Pogorzelskie

1. Zespół dworsko-folwarczny, wł. Zakład Doświadczalny Hodowli i Aklimatyzacji Roślin w Łagiewnikach:
 - a. dwór, ob. biura i mieszkanie, mur., 1860-70
 - b. budynek inwentarski, mur., k. XIX
 - c. stodoła, mur., k. XIX
 - d. stodoła (?), mur., pocz. XX
 - e. spichlerz, mur., pocz. XX
 - f. mur z bramą wjazdową, mur., pocz. XX
 - g. park krajobrazowy, XIX

Bułaków

2. Zespół dworsko-folwarczny, rozparcelowany k. I. 50 XX:
 - a. dwór, ob. dom mur., XIX/XX
 - b. park dworski, k. XIX (?)kolonia mieszkalna, przebud.:
 - c. dom nr 51, mur., 1914
 - d. dom nr 52, mur., 1 ćw. XX
 - e. dom nr 53, mur., 1 ćw. XX
 - f. dom nr 54, mur., 1903
3. Szkoła Podstawowa, cegła, l. 20 XX
4. dom nr 37, wł. Bernard Teodorczyk, mur., l. 30 XX

Elżbietków

5. dom nr 33, wł. Ryszard Chorała, mur.-rygl., pocz. XX
6. dom nr 37, wł. Franciszek Kopejkin, cegła-rygl., pocz. XX

Ołuchów

7. Szkoła Podstawowa, cegła, pocz. XX
8. dom nr I, wł. Franciszek Budziński, Ryszard Wardyński, kam.-cegła, 4 ćw. XIX
9. dom nr 3, wł. Józef Robak, cegła, pocz. XX
10. dom nr 8, wł. Stanisław Walkowiak, cegła, pocz. XX
11. dom nr 12, wł. Łucja Jeziorek, szach.-cegła, 4 ćw. XIX
12. dom nr 20, wł. Zdzisław Jańczak, cegła, 1 ćw. XX
13. dom nr 25, wł. Władysław Foltynowicz, mur., k. XIX
14. dom nr 57, wł. Józef Zielony, mur., 1916
15. dom nr 59, wł. Eugeniusz Dymarski, mur., k. XIX

16. dom z częścią gospodarczą nr 11, wł. Stefania Pluta, cegła 1925
17. stodoła w zagrodzie nr 47/48, wł. Jerzy Jagodziński, Jan Grześkowiak, drewn. pocz. XX
18. stodoła w zagrodzie nr 37, wł. Mieczysław Naglak, cegła, pocz. XX

Gumienice:

19. zespół zagrody nr 33, wł. Jerzy Łagodzki:
 - a. dom, mur., pocz. XX
 - b. swiniarnia z pomieszczeniem mieszkalnym, cegła, 1911
20. Szkoła nr 44, cegła, 1910
21. dom nr 6, wł. Zygmunt Jarus, szach., poł. XIX, częściowo uzupełnienie ściany
22. dom nr 8, wł. Jan Kaniewski, mur., pocz. XX
23. dom nr 13, wł. Dominika Galińska, Krystyna Górywoda, mur., XIX/XX
24. dom nr 14, wł. Zenon Sowula, Janina Kurek, mur., 1919
25. dom nr 19, wł. Walenty Kokociński, mur., 2 poł. XIX
26. dom nr 22, wł. Marian Mikstacki, mur., k. XIX
27. dom nr 24, wł. Józef Pachciarek, mur., 2 poł. XIX
28. dom nr 29, wł. Iwona Andrzejewska, szach.-cegła, 4 ćw. XIX
29. dom nr 30, wł. Michał curyk, mur., 1 ćw. XX
30. dom nr 31 a, wł. Zbigniew Modzelewski, mur., 1909
31. dom nr 32, wł. Zbignie Zbyszewski, mur., 1905
32. dom nr 35, wł. Marek Rączka, cegła, pocz. XX
33. dom nr 54 (d. 53), wł. Zenon Staroszczak, Józef Miernicki, szach., 1864
34. dom nr 55, wł. Jerzy Kędziora, szach.-cegła, 4 ćw. XIX
35. ciąg 2 stodół w zagrodzie nr 58, wł. Wiesław Ruda, szach. 2 poł. XIX
36. wiatrak - koźlak, wł. Władysław Zbyszewski, drewn., 1 poł. XIX

Kaczagórka:

37. zespół folwarczny, wł. Gmina Pogorzela:
 - a. rządcówka, ob. dom, mur., ok. 1870
 - b. obora, cegła, 1892kolonia mieszkalna:
 - c. dwojak, ob. dom nr 32, cegła, k. XIX
 - d. dwojak, ob. dom nr 33, cegła, XIX/XX
 - e. dwojak, ob. dom nr 34, cegła, k. XIX
38. dom nr 19, wł. Ryszard Gruchot, cegła-mur, k. XIX

Kromolice:

39. Szkoła Podstawowa, mur., pocz. XX
40. Zespół pałacowo-folwarczny, wł. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna:
 - a. pałac, w miejscu starego, drewnianego, mur., ok. 1860
 - b. rządówka, ob. dom nr 47, cegła, pocz. XX
 - c. biuro, ob. magazyn, mur., 1 ćw. XIX
 - d. ogrodzenie z bramą wjazdową, cegła-kam., pocz. XX
 - e. park dworski, 2 poł. XIXkolonia mieszkalna:
 - f. sześciorak, ob. dom nr 52, cegła, XIX/XX
 - g. czworak, ob. dom nr 53, cegła, 1 ćw. XX
 - h. czworak, ob. dom nr 4, mur., k. XIX, cz. przebud.
 - i. czworak, ob. dom nr 46, mur., k. XIX, cz. przebud.podwórze folwarczne:
 - j. budynek inwentarski, cegła, pocz. XX
 - k. stodoła, mur., 2 poł. XIX
 - l. stodoła, mur., 2 poł. XIX
 - m. spichlerz, mur., 1850, remont okien i pokrycie dachu
41. Zespół zagrody nr 56, wł. Jan Przyjemski:
 - a. dom, szach., 2 poł. XIX,
 - b. spichlerz i bud. gospodarczy, cegła, k. XIX
42. dom nr 11, wł. Konrad Mycodlarz, mur., k. XIX
43. dom nr 12, wł. Witold Gulcz, mur., k. XIX
44. dom nr 16, wł. Jarosław Szkudłapski, szch.-rygl., 2 poł. XIX
45. dom nr 27, wł. Tomasz Grządka, mur., 1 ćw. XX
46. dom nr 36, wł. Kazimiera Tuszyńska, mur., I. 30 XX
47. dom nr 54, wł. Kazimierz Michalski, szach. 2 poł. XIX

Łukaszew:

48. Zespół folwarczny, wł. RSP Łukaszew:
 - a. rządówka (dwór?), ob. biuro, mur., k. XIX
 - b. kapliczka słupowa, cegła, 1 ćw. XX
 - c. relikwiarz parku krajobrazowego, pocz. XX (?)podwórze folwarczne:
 - d. czworak, ob. dom nr 6, mur., 2 poł. XIX, cz. przebud.
 - e. obora, kam., 4 ćw. XIX
 - f. obora, mur., pocz. XX
 - g. stajnia, ob. chlewnia, mur., 1 ćw. XX

- h. spichlerz, cegła-kam., k. XIX
- i. lamus (?) ob. biuro, mur., 2 poł. XIX

Małgów:

- 49. Zespół folwarczny, wł. RSP Małgów:
 - a. rządówka, ob. dom, mur., k. XIX, przebud.
 - b. dwojak, ob. dom nr 55, mur., k. XIX
 - c. stodoła, mur., XIX/XX
 - d. spichlerz, mur., k. XIX
- 50. dom nr 20, wł. Leszek Czapracki, cegła, pocz. XX
- 51. dom nr 21, wł. Marek Masłowski, mur., k. XIX
- 52. dom nr 28, wł. cegła, XIX/XX
- 53. dom nr 29, wł. Maria Zawiślak, mur., pocz. XX

Ochla:

- 54. kapliczka słupowa, mur., pocz. XX
- 55. założenie dworsko-folwarczne, wł. Wytrzyszczak J. Banasiewicz:
 - a. dwór, ob. dom nr 8, wł. Ireneusz Banasiewicz, mur., 4 ćw. XIX, częściowo przebud. i rozbud. pn.-zach. wnętrza
 - b. fragmenty bramy wjazdowej na teren parku, mur., k. XIX,
 - c. relikw parku krajobrazowego, XIX/XXpodwórze folwarczne:
 - d. rządówka, ob. dom nr 12, mur., 1912
 - e. budynek inwentarski, kam.-mur., 1909
 - f. obora, kam.-cegła, k. XIX (przeznaczony do rozbiórki)
- 56. dom nr 3 wł. marian Krzekotowski, mur., l. 20 XX
- 57. dom nr 16, wł. Aleksander Łowiec, mur., XIX/XX
- 58. budynek gospodarczy, w zagrodzie nr 1, wł. Mieczysław Burzyński, cegła, pocz. XX
- 59. budynek gospodarczy w zagrodzie nr 2, wł. Henryk Pabian, cegła, pocz. XX
- 60. budynek gospod, w zagrodzie nr 4, wł. Roman Trawiński, cegła, I ćw. XX
- 61. stodoła w zagrodzie nr 8, wł. Ireneusz Benasiewicz, szach., k. XIX

Wziachów:

- 62. Szkoła Podstawowa, cegła, 1903
- 63. Zespół dworsko-folwarczny, wł. Zakład Doświadczalny Hodowli

i Aklimatyzacji w Łagiewnikach:

zespół rezydencjonalny:

a. dwór (rządcówka?), mur., k. XIX, przebud.

b. relikw parku krajobrazowego, XIX/XX

podwórze folwarczne:

c. stodoła, mur., k. XIX

d. spichlerz, kam.-cegła, 4 ćw. XIX

e. gorzelnia, cegła, 1870

f. kuźnia i warsztaty, cegła, k. XIX, przebud.

64. dom nr 8, wł. Aleksandra Nowacka, szach. 2 poł. XIX

65. dom nr 9, wł. Aleksandra Nowacka, mur., XIX/XX

66. dom nr 10, wł. Jan Tanaś, mur., pocz. XX

Dokumenty formalno - prawne

RADA MIEJSKA

Pogorzela

U C H W A Ł A N r V/31/98

Rady Miejskiej Pogorzeli z dnia 30 grudnia 1998r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pogorzela.

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415) Rada Miejska Pogorzeli u c h w a ł a co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pogorzela.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Pogorzela.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ukazaniu się treści w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego.

Uchwałę przygotował;

Adam Wierzbicki

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Eugeniusz Sierszulski

Wykaz z protokołu

P r o t o k ó ł Nr XII/99

z Sesji Rady Miejskiej Pogorzela odbytej w dniu 6 września 1999r.
w sali Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Pogorzeli.

XII Sesja Rady Miejskiej rozpoczęła się o godz. 12-tej i zakończyła o godz 15³⁰. Otwarcia XII Sesji Rady dokonał Przewodniczący Rady Miejskiej Eugeniusz Sierszulski.

Przewodniczący Rady Miejskiej po stwierdzeniu quorum na podstawie listy obecności, załącznik nr. 1 do protokołu powiedział, że na 18 radnych obecnych było 17 radnych co stanowi quorum i Rada może obradować i podejmować uchwały. Lista obecności zaproszonych gości stanowi załącznik nr. 2 do protokołu.

Przewodniczący Rady Miejskiej Eugeniusz Sierszulski zaproponował następujący porządek obrad:

- 1.Zatwierdzenie porządku obrad
- 2.Przyjęcie protokołu z poprzedniej sesji
- 3.Informacja z podjętych uchwał na poprzedniej sesji
- 4.Sprawozdanie z działalności międzysesyjnej Zarządu Miasta i Gminy
- 5.Informacja z działalności międzysesyjnej Komisji Rady
- 6.Wnioski i postulaty radnych
- 7.Omówienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pogorzela
- 8.Informacja o przygotowaniu Szkoły Podstawowej i Gimnazjum do rozpoczęcia roku szkolnego
- 9.Podjęcie uchwał w sprawie:
 - zmiany uchwały Rady Miejskiej dotyczącej zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy,
 - zwiększenia budżetu gminy na rok 1999
- 10.Udzielenie odpowiedzi na wnioski i postulaty radnych
- 11.Dyskusja

Do pkt 7.

Pan Gandziarski Mirosław projektant Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pogorzela omówił część I pod tytułem diagnoza prospektowna, która omawia charakterystykę stanu istniejącego. Opracowanie obejmuje następujące tematy:

- Ogólne informacje o gminie,
- Gmina na tle konkurencyjnego otoczenia,
- Ocena warunków społeczno-gospodarczych,
- Środowisko przyrodnicze,
- Środowisko kulturowe,
- Infrastruktura techniczna,
- Komunikacja

Ponadto opracowanie obejmuje:

- Uwarunkowania rozwoju, cele rozwoju w tym uwarunkowania zewnętrzne, uwarunkowania wewnętrzne i główne cele rozwoju. Ponadto omówił część II Ocenę wyników akcji zbierania wniosków do Studium. Radni nie wnieśli uwag do przedstawionych propozycji.

Głos zabrał Burmistrz Zdzisław Kowalczyk i powiedział, że w sprawie pobudowania obwodnicy na terenie po byłym torowisku, Zarząd Miasta i Gminy zajął stanowisko inne niż propozycja w Studium. By odciążyć ruch na ul. Błonie Zarząd proponował by ruch kołowy prowadzić dalej ul. Armii Poznań, Borecką, Koźmińską i dalej koło pana Barka by wyjść na ul. Krotoszyńską. W najbliższym czasie nie ma mowy o budowie obwodnicy gdyż jest to inwestycja bardzo droga. Gminy na to nie stać w najbliższym czasie. Stanowisko radnych jest następujące ruch kołowy prowadzić ul. Armii Poznań, Borecką, Koźmińską i ul. Zieloną, który nie będzie stanowił obwodnicy natomiast będzie służyć jako ulica odciążająca ruch z ul. Błonie. Działki po torowisku Zarząd MiG chce oddać pod zagospodarowanie ludziom.

Rada Miasta i Gminy w Pogorzeli
świadczą się zgodność odpisu
kserokopii z oryginałem
Pogorzela, dnia 7.10. 1999.

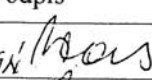
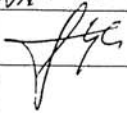
Z up. BURMISTRZA

Wanda Mróz
SEKRETARZ GMINY

LISTA OBECNOŚCI

na konferencji opiniującej
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 miasta i gminy Pogorzela**
 w dniu 6 grudnia 1999 roku

Obecni na konferencji :

Lp	Imię i nazwisko	Instytucja	Podpis
1	GABRIELA WALKIEWICZ	POWIATOWA STACJA SANITARNO-EPIDEM. GOSIŃ	
2	ZBIGNIEW ANDRZEJEWICZ	UG Piasełki	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
DEPARTAMENT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I EKOLOGII
ul. Piekary 17 61-823 Poznań tel. 853-02-09, 855-15-81 wew. 294

DP II-7322/ 907 /99

Poznań, ... L I S T O P A D A 1999 r.

Zarząd M I A S T A I G M I N Y ...

... P O G O R Z E Ł A ...

Gminy ul.1 ... R Y N E K 1 ...

2 9 . 1 1 . 1 9 9 9 ... S K O P O G O R Z E Ł A ...

Odpowiadając na pismo nr B.PGM: D 7322/2/99r. z 18.11. br.,
w sprawie zaopiniowania Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy M I A S T A P O G O R Z E Ł A ...
uprzejmie informuję, że Zarząd Województwa Wielkopolskiego w oparciu
o przedłożone materiały, projekt Studium jak wyżej opiniuje
pozytywnie /negatywnie z następującymi uwagami:

.....
.....
.....

REKTOR
T. Gładysiak

Załączniki:

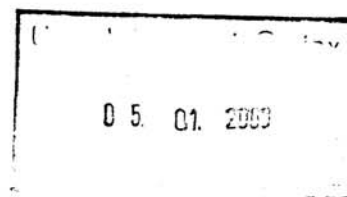
Wielkopolski Urząd Wojewódzki
w Poznaniu
Delegatura w Lesznie
Oddział Architektury i Budownictwa

Leszno, dnia 21-12-1999 r.

AB-II-Le-1-7321/S-8/99

**Zarząd Miasta i Gminy
Pogorzela**

OPINIA



ORGAN OPINIUJĄCY: WOJEWODA WIELKOPOLSKI

REPREZENTOWANY przez: ODDZIAŁ ARCHITEKTURY
I BUDOWNICTWA
Delegatura w Lesznie


OPINIUJE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
POGORZELA

- bez uwag

Z upoważnienia
Wojewody Wielkopolskiego

Kierownik Oddziału
Gzregorz Kowalski
Gzregorz Kowalski


WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY
Poznań
Nr. 2091
1.00-12-00
00-000 Poznań
II II

Wyk. nr wch. 4908

0 8. 12. 1999

Zarząd Miasta i Gminy
w Pogorzeli
Rynek 1
63-860 Pogorzela

Dot.: projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
Przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.

W odpowiedzi na pismo znak L.dz. 7322/2/99 z dnia 19.11.1999 r. Wojewódzki Sztab
Wojskowy w Poznaniu opiniuje pozytywnie bez uwag opracowany projekt „Studium uwarun-
kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela”.

Z.S. (tel. 8572978)

06.12.1999 r.



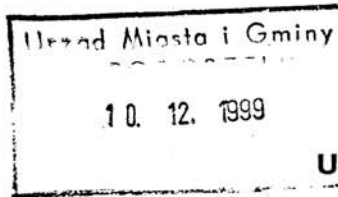
S Z E I
WSzW POZNAŃ
z upoważnienia


Zbigniew SWIERCZ

Gostyń, 1999 - 12 - 09

Powiatowy Zarząd Dróg
ul. Nowe Wrota 7
63-800 Gostyń
tel. 0/65 572-37-90, fax 0/65 572-31-46
NIP 696-16-07-485 REGON 411106246

Nr PZD - 5530 / 51 / 99



Urząd Miasta i Gminy

Rynek 1

63-860 POGORZELA

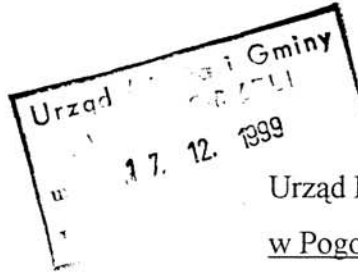
W odpowiedzi na pismo z dnia 19. 11. 1999 r. nr
L. dz 7322 /2/ 99 w sprawie „ Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela ”,
Powiatowy Zarząd Dróg w Gostyniu opiniuje pozytywnie przyjęte
kierunki rozwoju pod względem drogowym.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.


KOMENDA POWIATOWA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Gostyniu woj. wielkopolskie

Gostyń, 1999.12.16

RZ-6561/9 /99



Urząd Miasta i Gminy
w Pogorzeli

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Gostyniu, na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139), nie wnosi uwag do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela”. W przedstawionym projekcie studium brak obiektów i urządzeń nadzorowanych przez tut. Komendę.

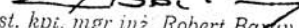
Jednocześnie przypominamy o obowiązkach:

1. zapewnienia zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd jednostek straży pożarnej,
2. zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
3. przewidzieć możliwość zagrożeń pożarowych i innych miejscowych.

Otrzymują:

1. Urząd Miasta i Gminy Pogorzela
2. KP PSP Gostyń a/a

KOMENDANT POWIATOWY
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ



st. kpt. mgr inż. Robert Baran

Gostyń, dnia 8 grudnia 1999 r.

PSSE-NS-442/12/42/99

Urząd Miasta i Gminy
Pogorzela

W nawiązaniu do Waszego pisma dot. opinii "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela " Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu opiniuje p o z y t y w n i e.

Inspektor Sanitarny
w Gostyniu
mgr inż.  Uścińska

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Gostyniu
2. aA

RADA MIEJSKA
Pogorzela

Uchwała nr XVI/100/2000

Rady Miejskiej Pogorzela z dnia 10.03.2000r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.

Na podstawie art.6 ust.6 ustawy z dnia 12 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415 z 1994 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą nr V/31/98 Rady Miejskiej Pogorzeli z dnia 30 grudnia 1998r w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela, Rada Miejska Pogorzeli uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.

§ 2

Przedmiotem uchwały jest podstawowy elaborat studium obejmujący: „Tekst studium” oraz planszę graficzną „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowiące załącznik do uchwały.

§ 3

Część 1 studium: „Diagnoza prospektywna” oraz plansza graficzna „Przestrzenne uwarunkowania rozwoju” stanowi dokumentację studium, uzasadniającą przyjęte w elaboracie podstawowym kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

§ 4

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa całokształt społecznych, gospodarczych i przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, wyznacza długookresowe cele rozwoju oraz formułuje kierunki polityki przestrzennej, zmierzającej do ich osiągnięcia.

§ 5

Za główne cele rozwoju gminy uznaje się:

- 1) wzmocnienie potencjału gospodarczego i znaczący wzrost liczby miejsc pracy - poprzez pełne wykorzystanie szans gospodarki żywnościowej jako podstawowego, ekonomicznego czynnika rozwoju oraz poprzez rozwój sektora produkcyjno-usługowego poza rolnictwem,
- 2) znaczącą poprawę warunków życia ludności - poprzez zapewnienie sprawnego systemu usług publicznych, wysoki poziom oświaty oraz sukcesywne wyposażenie terenów mieszkaniowych w pełną infrastrukturę techniczną,
- 3) ład przestrzenny i zdrowe środowisko - jako wynik konsekwentnego działania w zakresie gospodarki przestrzennej.

§ 6

Studium jest dokumentem kierownictwa wewnętrznego, stanowiącym podstawę do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy w długim horyzoncie czasowym.

§ 7

Wszelkie działania z zakresu gospodarki przestrzennej związane ze sporządzeniem planów miejscowych i programów rozwoju, wprowadzaniem do planów miejscowych zadań rządowych, dokonywaniem zmian w zasobach komunalnych itp. powinny być badane pod względem spójności z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w niniejszym studium.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Pogorzela.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie 14 dni po jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Bożena
Maria Bożena

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nr IX/52/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.

3.10. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr IX/52/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.

3.10.1. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik Nr 3 teren lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3.10.2. Na terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3.10.3. Na terenie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej m. in. terenów upraw polowych (terenów rolniczych).

3.10.4. Lokalizacja obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym elektrowni wiatrowych winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z prawa ochrony środowiska.

3.10.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej możliwa jest wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne i publiczne.

3.10.6. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej stwierdza się występowanie gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody wymagają tereny lokalizacji obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym elektrowni wiatrowych wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nr IX/52/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.

- 3.10.7. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m n.p.t. wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.
- 3.10.8. Obszar opracowania znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej, w której:
- przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne;
 - wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji;
 - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku zagrożenia obiektów archeologicznych i nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania wykopaliskowe.
- 3.10.9. Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 200 metrów od zwartej zabudowy w tych miejscowościach, w których występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków.
- 3.10.10. W odniesieniu do obiektu wpisanego do rejestru zabytków tj. wiatrak - paltrak w miejscowości Gumienice pochodzący z XIX w. (nr rej.: 1109/A z 28.03.1988 - nowy nr rej.: 412/Wlkp/A) obowiązują następujące ustalenia:
- zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
 - prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,
 - prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,

Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nr IX/52/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.

- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca zabytków wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków.

3.10.11. W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- dopuszczenie rozbiórki obiektów ujętych w gminnej ewidencji jedynie w przypadkach potwierdzenia ich złego stanu technicznego oraz wykonania dokumentacji historyczno - architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle,
- uzgodnienie z Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej odnośnie obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,

ponadto:

- na terenie zespołu folwarcznego w miejscowości Łukaszew, w skład którego wchodzi: podwórze folwarczne założone na planie prostokąta z zabudowaniami gospodarczymi oraz czworak z II poł. XIX wieku ustala się:
 - zachowanie historycznego układu przestrzennego,
 - poddanie pracom remontowym oraz zabiegom konserwacji i restauracji istniejącej zabytkowej zabudowy,
 - możliwość lokalizacji nowej zabudowy właściwie wkomponowanej w historyczne otoczenie:
 - kontynuującą istniejącą zabudowę wzdłuż granic podwórza gospodarczego,
 - nawiązującą do gabarytów oraz rozwiązań architektonicznych historycznych budynków,
 - wykonaną w tradycyjnym materiale (ściany murowane z cegły, pokrycie dachowe z dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglasczerwonym matowym).

3.11. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pogorzeli Nr XIV/100/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pogorzela.

3.11.1. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik Nr 3 teren:

- Miejskiej strefy osiedleńczej - teren przeznaczony głównie dla mieszkalnictwa oraz usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych. Dopuszcza się tu także lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się tworzenie w obrębie strefy nowych gospodarstw rolnych,
- Wiejskiej strefy osiedleńczej – na terenach wiejskich: obszar zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług publicznych, usług handlowych, gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych i usługowych, obiektów sportowych i rekreacyjnych, lokalizację małych zbiorników wodnych służących do celów sportowych lub rekreacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach miejskich: obszar zabudowy zagrodowej, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych i usługowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- Strefa usług komercyjnych - teren przeznaczony do lokalizacji obiektów usługowych z dopuszczeniem możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zagospodarowanie tych terenów na warunkach określonych dla „miejskiej strefy osiedleńczej”, z możliwością przeznaczenia także na inne cele niż usługi,
- Strefy produkcyjno – przemysłowej – teren przeznaczony do lokalizacji obiektów produkcyjno - usługowych, baz i składów. W strefie tej wyklucza się zabudowę mieszkalną, dopuszcza się natomiast lokalizację obiektów i urządzeń

infrastruktury technicznej, w tym elektrowni wiatrowych, a także zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu na inne rodzaje produkcji lub usług, nie powodujących pogorszenia warunków środowiska przyrodniczego,

- Strefy zieleni urządzonej – US – tereny sportowe – teren przeznaczony do lokalizacji obiektów sportowych oraz towarzyszących im obiektów usługowych,
- Strefy rolniczej bez prawa zabudowy – teren produkcji rolnej, na którym zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej,
- Zbiornika retencyjnego „Kromolice”,
- Obwodnicy lokalnej miasta Pogorzela,
- Przestrzeni publicznej.

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

Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) miejskiej strefy osiedleńczej:

- wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, w uzasadnionych kompozycyjnie przypadkach - 3 kondygnacji,
- zaleca się powierzchnię nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną nie mniejszą niż 700 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 400 m² dla zabudowy zwartej. Dla zabudowy usługowo-mieszkalnej na wydzielonych działkach, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 1000 m²,
- zaleca się zagwarantowanie 30% udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni terenu,
- zabudowa powinna nawiązywać do miejscowych tradycji budowlanych (linie zabudowy, spadki dachów, detal architektoniczny),

b) wiejskiej strefy osiedleńczej

- wysokość nowej zabudowy, nawiązującej skalą i charakterem do miejscowych tradycji budowlanych, nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - zaleca się zagwarantowanie 30% udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni terenu,
 - zaleca się powierzchnię działek pod zabudowę jednorodzinną nie mniejszą niż 1000 m, a dla działek usługowo-mieszkalnych nie mniejszą niż 1200 m²,
- c) strefy usług komercyjnych:
- wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 metrów,
 - zaleca się powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m²,
 - zaleca się zagwarantowanie 20% udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni terenu,
- d) strefy produkcyjno – przemysłowej
- wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 metrów,
 - zaleca się powierzchnię działek nie mniejszą niż 1200 m²,
 - zaleca się zagwarantowanie 20% udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni terenu.

Wyznacza się Strefę rolniczą bez prawa zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3.

Wyznacza się obszar wymagający rekultywacji – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 – który zaleca się zrehabilitować w formie zbiornika wodnego.

W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od stosowania ww. wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu pod warunkiem, że zostanie zachowany ład przestrzenny.

3.11.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

Na obszarze gminy powinien być kontynuowany rolniczy kierunek zagospodarowania. Ma to związek przede wszystkim z występowaniem gleb o znacznej przydatności rolniczej.

Należy dążyć do zwiększenia jakości zasobów wód przydatnych na cele gospodarcze poprzez:

- poprawę czystości wód powierzchniowych do stanu mieszczącego się w możliwie najlepszej klasie normowanej,
- budowę zbiorników małej retencji.

Należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

3.11.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wyznacza się przebieg obwodnicy miasta Pogorzela o parametrze drogi lokalnej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3.

Rozwój infrastruktury technicznej powinien być zgodny z Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej opisanymi w punkcie 3.6.

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

W odniesieniu do obiektów objętych, zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96 poz. 959, Nr 238, poz. 2390 i z 2006 r. Nr 50 poz. 362, Nr 126 poz. 875), ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- obejmuje się ochroną zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
- prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,
- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków,

- prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
- obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.

W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Pogorzela obowiązują następujące ustalenia:

- ochroną obejmuje się:
 - układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
 - historyczną zabudowę - w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego,
 - kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
 - małą architekturę;
- wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości wymagają pozwolenia Konserwatora Zabytków,
- należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- rozbiórki poszczególnych obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np.: po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych,
- usunięcie budynku z zabudowy powinno zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno - architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle,
- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego terenu

wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

W odniesieniu do obszaru ochrony widokowej obowiązują następujące ustalenia:

- ochronie podlega obszar oznaczony na załączniku do decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków założenie urbanistyczne i zespół budowlany miasta Pogorzela z punktu wyznaczonego z drogi na Głuchów w kierunku na południową panoramę miasta Pogorzela:
 - nowa zabudowa lokalizowana na wskazanych terenach powinna być odpowiednio wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz, jednokondygnacyjna, z użytkowym poddaszem, nakryta symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastoczerwonym,
 - nie dopuszcza się lokalizacji: obiektów wielkogabarytowych, siłowni wiatrowych oraz masztów telefonii cyfrowej,
- na mocy ww. decyzji wyznaczono oś widokową wzdłuż ul. Krotoszyńskiej w kierunku północno - zachodnim
 - nie dopuszcza się zakłócenia osi widokowej w wyniku zastosowania niewłaściwych rozwiązań architektonicznych oraz wprowadzenia reklam, obiektów informacyjnych w formie banerów montowanych poprzecznie do osi.

W odniesieniu do kształtowania nowej zabudowy wskazanych terenów:

- z uwagi na przebieg granic terenów podlegających zmianie studium blisko ośrodków osadniczych, w których położone są obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
 - nowa zabudowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do regionalnej, tradycyjnej specyfiki budowlanej - odpowiednio wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz, wykonana w materiale tradycyjnym, jednokondygnacyjna,

- z użytkowym poddaszem, nakryta symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego,
- również wystrój elewacji powinien nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań,
 - nie dopuszcza się lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych w bezpośrednim sąsiedztwie poszczególnych miejscowości

Obszary znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej, w której:

- przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka,
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji
- prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku zagrożenia obiektów archeologicznych i nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania wykopaliskowe.

3.11.6. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do:

Utrzymania wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy. Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej,

Wprowadzenie zalesień na tereny, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w szczególności na terenach użytków rolnych i nieużytków.

Zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym o charakterze wiatrochronnym.

Ponadto stwierdza się występowanie gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody wymagają tereny miejskiej strefy osiedleńczej, wiejskiej strefy osiedleńczej, strefy produkcyjno – przemysłowej, strefy zieleni urządzonej – US – tereny sportowe, zbiornika retencyjnego „Kromolice” i obwodnicy miasta Pogorzela wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Dopuszcza się realizację celów publicznych o charakterze lokalnym w miejskiej strefie osiedleńczej, wiejskiej strefie osiedleńczej, strefie zieleni urządzonej – US – terenach sportowych, terenach komunikacji.

Ponadto dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych terenach wyznaczonych w studium.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.11.8. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej w miejscowości Pogorzela (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3), dla którego należy obowiązkowo sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3.11.9. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3.11.10. Nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.11.11. Nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

3.11.12. Nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych

hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

3.11.13. Nie występują tereny zamknięte.

3.11.14. Na terenie gminy występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rewitalizacji – zostały one przedstawione na załączniku nr 3.

3.11.15. Nie występują obszary problemowe

3.11.16. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m n.p.t. wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.

3.11.17. Wzdłuż cieków Radęca, Ochla, Pogona należy wyznaczyć obustronny pas konserwacyjny o szerokości 5,0 m. od górnych krawędzi cieków. W pasie tym zabrania się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzeń zielenią średnią i wysoką, dopuszcza się natomiast wykonywanie obsiewu mieszanką traw.

Dopuszcza się możliwość regulacji koryt rzek oraz wycinkę drzew w dolinach rzek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszelkie inwestycje planowane w obrębie cieków Radęca, Ochla, Pogona winny być uzgadniane z administratorem cieków na etapie dokumentacji technicznej.