

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁAJEWO

(ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ NR XXV/219/2018 RADY GMINY W POŁAJEWIE Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU ZE ZM.:
- zatwierdzoną Uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r.)



CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY POŁAJEWO

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:

mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu

mgr inż. Łukasz Stęplewski

mgr inż. Daniel Jakubiak

mgr Michał Pyra

mgr inż. Marcin Alter

Połajewo - czerwiec 2018



37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pi. Jana H. Dąbrowskiego 5/3
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ROZDZIAŁ 1

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	5
--	----------

ROZDZIAŁ 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	8
--	----------

ROZDZIAŁ 3

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY.....	9
--	----------

ROZDZIAŁ 4

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	17
--	-----------

ROZDZIAŁ 5

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	23
--	-----------

ROZDZIAŁ 6

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	26
---	-----------

ROZDZIAŁ 7

OBSZARY ZDEGRADOWANE	31
-----------------------------------	-----------

ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	32
--	-----------

ROZDZIAŁ 9

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU	33
--	-----------

ROZDZIAŁ 10

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	34
--	-----------

ROZDZIAŁ 11

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE.....	35
---	-----------

ROZDZIAŁ 12

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ....	36
--	-----------

ROZDZIAŁ 13

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	37
--	-----------

ROZDZIAŁ 14

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	38
---	-----------

ROZDZIAŁ 15

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY	39
---	-----------

ROZDZIAŁ 16

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	40
--	-----------

ROZDZIAŁ 17

TERENY ZAMKNIĘTE	41
-------------------------------	-----------

ROZDZIAŁ 18

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE	42
---	-----------

ROZDZIAŁ 19

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW	43
---	-----------

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	44
--	-----------

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	46
--	-----------

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	47
--	-----------

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętą uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r. wykonał zespół w składzie:

mgr inż. Paweł Pizło - kierownik zespołu
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Beata Zalewska
mgr Michał Pyra
mgr inż. Łukasz Stęplewski

Objaśnienia użytych znaczników w tekście:

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętą uchwałą Nr Rady Gminy w Połajewie z dnia r. wykonał zespół w składzie:

mgr inż. Paweł Pizło - kierownik zespołu
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Beata Zalewska
mgr Michał Pyra
mgr inż. Łukasz Stęplewski

Objaśnienia użytych znaczników w tekście:

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

ROZDZIAŁ I

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Wszelkie kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Połajewo powinny odbywać się przy uwzględnieniu następujących naczelných zasad:

- tworzenia warunków zmierzających do poprawy jakości życia wszystkich mieszkańców gminy,
- harmonijnego, skoordynowanego rozwoju struktur osadniczych przy uwzględnieniu cech i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz tradycji regionu,
- stałego dążenia do kształtowania i poprawy ładu przestrzennego stanowiącego wartość ogólnospołeczną,
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych skorelowanego z procesem rozwoju społeczno – gospodarczego,
- wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju gospodarczego gminy,
- bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia i życia ludzi, ochrony mienia,
- rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu integralności wewnętrznej gminy oraz powiązań ponadlokalnych, służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu.

Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Połajewo to:

- wzmocnienie roli miejscowości Połajewo jako ośrodka obsługi gminy,
- dalszy rozwój struktur osadniczych w oparciu o istniejące jednostki osadnicze przy jednoczesnym dążeniu do skupiania zabudowy,
- utrzymanie rolniczego charakteru obszarów wiejskich gminy,
- stworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, m.in. poprzez rozwój agroturystyki, rolnictwa specjalistycznego oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
- zachowanie istniejących kompleksów leśnych oraz dążenie do wyrównania granicy polno-leśnej,
- ochrona szczególnie wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów i obszarów zabytkowych, układów przestrzennych poszczególnych wsi,
- ochrona szczególnie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, przede wszystkim obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- rozwój przestrzenny gminy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, poprawa stanu technicznego istniejących dróg,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej (zwłaszcza sieci kanalizacji sanitarnej), propagowanie pozyskiwania energii ze źródeł ekologicznych.

W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy Połajewo, wyznacza się na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” następujące strefy rozwoju zabudowy:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ,
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI,
- TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,

▪ TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW.

Łączna powierzchnia obszarów przewidzianych w niniejszym Studium do rozwoju zabudowy na terenie gminy Połajewo wynosi około 525 ha (w tym obszary istniejącej zabudowy), co stanowi około 3,7% całkowitej powierzchni gminy.

W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy Połajewo, wyznacza się na rysunku zmiany studium „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” następujące strefy rozwoju zabudowy:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ.

Łączna powierzchnia obszarów przewidzianych w zmianie studium do rozwoju zabudowy na terenie gminy Połajewo wynosi około 49,52 ha.

W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy Połajewo, wyznacza się na rysunku zmiany studium „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” następujące strefy rozwoju zabudowy:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ,
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI.

Łączna powierzchnia obszarów przewidzianych w zmianie studium do rozwoju zabudowy na terenie gminy Połajewo wynosi około 10,72 ha.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice poszczególnych stref rozwoju zabudowy zostały wyznaczone orientacyjnie. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” wskazano istniejące tereny zieleni i tereny otwarte, w tym tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, na których nie powinna być lokalizowana zabudowa (poza określonymi w niniejszym Studium przypadkami). Są to:

- TERENY ROLNE,
- TERENY ŁĄK,
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ,
- TERENY CMENTARZY,
- TERENY LEŚNE,
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH.

Tereny otwarte – nawet w przypadku zajęcia przez inwestycje wszystkich wyznaczonych w Studium obszarów rozwoju zabudowy – będą zajmowały około 90 % powierzchni gminy.

Na rysunku Studium - „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” w granicach zmiany studium wskazano istniejące tereny zieleni i tereny otwarte, w tym tereny rolniczej, na których nie powinna być lokalizowana zabudowa. Są to:

- TERENY ROLNE,
- TERENY ŁĄK,
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH.

Tereny otwarte – nawet w przypadku zajęcia przez inwestycje wszystkich wyznaczonych w Studium obszarów rozwoju zabudowy – będą zajmowały około 90 % powierzchni gminy.

ROZDZIAŁ 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz prawidłowej struktury osadniczej gminy Połajewo należy stosować w odpowiednim zakresie następujące zasady:

- kształtowanie spójnych architektonicznie i urbanistycznie zespołów zabudowy, pierzei ulic, wyeksponowanych widokowo fragmentów zabudowy,
- kształtowanie lokalnych przestrzeni publicznych np.: w formie mniejszych i większych placów, terenów zieleni publicznej, służących integracji społecznej, zarówno na terenie istniejących zespołów zabudowy jak i przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy,
- harmonizowanie zabudowy historycznej i współczesnej,
- harmonizowanie zabudowy z istniejącym ukształtowaniem terenu, w szczególności poprzez: kształtowanie gabarytów i wysokości zabudowy poszczególnych obiektów jak i zespołów zabudowy w kontekście panoram widokowych, osi i otwarcie widokowych,
- właściwe równoważenie proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi z uwzględnieniem funkcji, a terenami otwartymi,
- stopniowe likwidowanie obiektów dysharmonijnych w przestrzeni lub obiektów o niskiej jakości architektonicznej,
- stopniowe likwidowanie obiektów zdewastowanych (za wyjątkiem obiektów zabytkowych),
- kształtowanie struktur nowej zabudowy i porządkowanie istniejących struktur urbanistycznych poprzez wydzielanie publicznych, powiązanych ze sobą ciągów komunikacyjnych,
- wydzielanie nowych działek budowlanych, w taki sposób, aby działki te posiadały bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dostęp do tejże drogi poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne. Służebności dojazdu dla nowych działek budowlanych powinny być stosowane wyłącznie w sytuacjach, kiedy inne rozwiązania nie mogą być zastosowane.

Ponadto proponuje się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów w przestrzeni:

Proponuje się, aby reklamy i szyldy w przestrzeni umieszczać w taki sposób, aby swoją formą, wielkością i kolorystyką nie zniekształcały istniejących układów przestrzennych oraz architektury budynków. W przestrzeni publicznej (ulice, place) powinny być one umieszczane w formie ujednoliconych urządzeń reklamowych zintegrowanych z obiektami małej architektury.

Reklamy oraz szyldy nie powinny być realizowane na terenach rolnych, lasów, cmentarzy oraz łąk, pastwisk i nieużytków.

Wprowadza się zakaz lokalizacji reklam i szyldów na obiektach budowlanych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską (nie dotyczy szyldów), chyba że Wojewódzki Konserwator Zabytków w poszczególnych i uzasadnionych przypadkach postanowi inaczej.

W niniejszym Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. Natomiast przestrzeniami o charakterze publicznym są: tereny dróg publicznych i placów oraz tereny zieleni urządzonej. Na etapie sporządzania planów miejscowych, na terenach wskazanych pod zabudowę, należy przewidzieć lokalne przestrzenie publiczne o charakterze placów, skwerów, parków czy zieleńców.

ROZDZIAŁ 3

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY

Zakłada się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów do stosowania w strefach rozwoju zabudowy:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej,
- dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzonej i naturalnej, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 15%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej :

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej, a także zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzonej i naturalnej, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej, a także zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzonej i naturalnej, wody

powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej, a także zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych),
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych),
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych),
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

Tereny zabudowy zagrodowej:

- przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka,
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ponadto zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych) oraz pozarolniczą zabudowę produkcyjną, składową i magazynową, dla których przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej, produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej – 2000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Tereny zabudowy zagrodowej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka oraz zabudowa letniskowa.
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ponadto zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych) oraz pozarolniczą zabudowę produkcyjną, składową i magazynową, dla których przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej, produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej – 2000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Tereny zabudowy usługowej:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Tereny zabudowy usługowej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Tereny zabudowy usługowej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m², dla zabudowy produkcyjnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody

powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m², dla zabudowy produkcyjnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej objęte zmianą studium:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 600 m², dla zabudowy produkcyjnej – 1000 m², dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

Tereny usług sportu i rekreacji:

- przeznaczenie: tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, budowle i urządzenia służące obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, obiekty gastronomiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

Tereny usług sportu i rekreacji:

- przeznaczenie: tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, budowle i urządzenia służące obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, obiekty gastronomiczne, zieleni urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

Tereny obiektów infrastruktury technicznej:

- przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin:

- przeznaczenie: obiekty związane z powierzchniową eksploatacją kopalin,
- zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, zieleni naturalnej (w tym lasów), wód powierzchniowych, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminy oraz zakładu górniczego.

Zakłada się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zieleni (za wyjątkiem obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, dla których kierunki zagospodarowania i użytkowania terenów zostały przedstawione w rozdziale 12.):

Tereny cmentarzy:

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową.

Tereny zieleni parkowej:

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej mogą mieć formę parków lub zieleńców,
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji,
- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojeżdża i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Na terenie gminy Połajewo jako obszary wyłączone spod zabudowy wskazuje się tereny położone w strefie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, w których zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z ujmowaniem wód.

Ponadto ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują dla terenów:

- położonych w pasie technologicznym:
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV (projektowanej) o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110 kV o szerokości 22 m (po 11 od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15 kV (20 kV) o szerokości 12 m (po 6 od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV o szerokości 4 m (po 2 m od osi linii w obu kierunkach).

- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 50 m,
- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 150 m,
- lasów, gdzie dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką leśną i dopuszczanej w odpowiednich planach urządzania lasu i uproszczonych planach urządzania lasu,
- powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, gdzie dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją terenu (zabudowa zakładów górniczych).

Wszelką planowaną zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na terenie gminy Połajewo zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

W związku z położeniem terenów objętych zmianą studium (w obrębie Połajewo, Młynkowo, Krosin, Boruszyn, Sierakówko, Tarnówko) na obszarze dla którego wydano koncesję nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ” ważną do dnia 12 kwietnia 2029 r. na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatacją i likwidacją.

Przyjęte parametry i wskaźniki w poszczególnych strefach rozwoju zabudowy wskazanych na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, mają charakter orientacyjny i uśredniony, a tym samym podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.

W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.

ROZDZIAŁ 4

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Stan środowiska przyrodniczego ma znaczący wpływ na jakość zamieszkiwania na terenie gminy Połajewo. Posiada ona bogate zasoby naturalne, związane głównie z rozległymi terenami leśnymi w południowej części gminy oraz terenami otwartymi w sąsiedztwie dolin rzecznych. W związku z tym szeroko rozumiana ochrona środowiska przy jednoczesnym wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego ma niezwykle duże znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania gminy.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- wyznaczenie stref wyłączonych spod zabudowy, obejmujących lasy, skupiska zieleni oraz nieużytki, łąki i pastwiska tworzące system terenów otwartych,
- ochrona obszarów NATURA 2000, obszaru chronionego krajobrazu, głównych zbiorników wód podziemnych, gminnych ujęć wody, obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, cieków i zbiorników wodnych przed zanieczyszczeniem, szczególnie poprzez wprowadzanie odpowiedniego dla danego terenu sposobu zagospodarowania, wyeliminowanie zrzutów ścieków i uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej,
- utrzymanie właściwych stosunków wodnych dla zachowania równowagi biologicznej obszarów przyrodniczych oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrona różnorodności biologicznej (powierzchni biologicznie czynnej): ekosystemów leśnych, parkowych, cmentarzy, ekosystemów wodnych, łąkowych, starorzeczy, torfowisk,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- zrównoważone wykorzystanie potencjału środowiska naturalnego,
- traktowanie ochrony środowiska jako nadrzędnej i nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych gminy.

Ochrona powietrza:

Zadania z zakresu ochrony powietrza powinny obejmować ochronę przed zanieczyszczeniami chemicznymi i pyłami, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochronę przed hałasem i wibracjami.

Ochrona przed emisją zanieczyszczeń chemicznych i pyłów powinna polegać na:

- docelowym ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła pieców wysokoemisyjnych i zastępowanie ich rozwiązaniami niskoemisyjnymi,
- ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła paliw wysokoemisyjnych, w szczególności takich jak: koks, miał, oleje ciężkie i przepracowane i zastępowanie ich paliwami niskoemisyjnymi jak: gaz, oleje opałowe oraz wszelkimi paliwami ekologicznymi i odnawialnymi źródłami energii ze szczególnym uwzględnieniem mikroinstalacji,
- stosowaniu urządzeń odpylających dla obiektów usługowych i produkcyjnych emitujących do atmosfery pyły,
- stosowaniu w budownictwie rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed nadmierną utratą ciepła z ogrzewanych budynków,
- utrzymaniu istniejących i tworzeniu nowych zadrzewień śródpolnych,
- zapobieganiu skutkom suszy na obszarach rolnych, co dotyczy się głównie gruntów ornych okresowo pozbawionych pokrywy roślinnej,
- ograniczeniu lokalizacji nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję pyłów i gazów w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Ochrona przed emisją promieniowania elektromagnetycznego powinna polegać na:

- ograniczeniu budowy w strefach rozwoju zabudowy mieszkaniowej nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza niskiego i średniego napięcia i stopniowym ich zastępowaniu liniami podziemnymi,

- ograniczeniu lokalizowania w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
- ograniczeniu lokalizacji w terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i związanej z pobytem ludzi, obiektów emitujących pola elektromagnetyczne o promieniowaniu przekraczającym dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy promieniowania,
- preferencji do lokalizowania obiektów radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionadawczych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

Ochrona przed hałasem powinna polegać na:

- zapewnieniu określonych przepisami odrębnymi standardów akustycznych w środowisku,
- modernizacji dróg, w tym w szczególności stosowaniu nawierzchni ograniczających emisję hałasu, zwiększeniu ich przepustowości,
- stosowaniu technicznych środków uspokajania ruchu na drogach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych obsługujących tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Ochrona wód:

Na terenie gminy Połajewo kluczowym zadaniem jest ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin-Smogulec” oraz subzbiornika Jezioro Bytańskie -Wronki - Trzciel – GZWP nr 146.

Ochrona wód podziemnych i wód powierzchniowych na terenie gminy powinna polegać na:

- ochronie ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozwijaniu zbiorczej sieci wodociągowej w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do niej wszystkim obiektom i terenom zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę zgodnie z zapotrzebowaniem,
- ograniczeniu możliwości realizacji nowych indywidualnych ujęć wód w gospodarstwach domowych na terenach zwodociągowanych,
- rozwijaniu sieci kanalizacyjnej na terenach wyznaczonych do osadnictwa i istniejących terenów osadniczych, zgodnie z zapotrzebowaniem oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych,
- dopuszczeniu stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki dla nowo realizowanej zabudowy jedynie jako rozwiązań tymczasowych, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dostosowaniu lokalizacji terenów przeznaczonych dla zabudowy i nowych obiektów budowlanych do struktur hydrogeologicznych,
- likwidacji wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń,
- utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych z przebudową tych systemów w kierunku nawadniania terenu gminy,
- przechowywaniu i stosowaniu w rolnictwie nawozów sztucznych i organicznych (obornika, gnojowicy) oraz środków ochrony roślin w sposób określony w przepisach odrębnych,
- likwidowaniu ewentualnych nielegalnych wysypisk i miejsc zrzutu ścieków,
- ochronie ciągłości rzek i dolin rzecznych oraz ich obudowy biologicznej (w tym cennych przyrodniczo obszarów mokradłowych w otoczeniu rzeki Kończak), w tym budowie i modernizacji przeprawek,
- ograniczenie „obudowy” koryt rzek poprzez zachowanie minimalnej odległości 1,5 m nowej zabudowy i ogrodzeń od brzegów rzek,
- utrzymaniu jak najwyższego poziomu retencji wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowanych poprzez: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych w pierwszej kolejności do gruntu, utrzymanie maksymalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych, minimalizowanie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych, retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w lokalnych zbiornikach retencyjnych i ograniczaniu ich odpływu z terenu gminy,
- budowie zbiorników wodnych w celu poprawy stosunków wodnych oraz renaturyzacji zbiorowisk przyrodniczych – torfowiskowych, łąkowych i wodnych,
- podczyszczaniu wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona powierzchni ziemi, gleb oraz surowców naturalnych:

Ochrona powierzchni ziemi dotyczy głównie rzeźby terenu, która powinna polegać na:

- realizacji inwestycji, w szczególności liniowych, w sposób najmniej ingerujących w naturalną rzeźbę terenu, w tym wymagających tworzenia znacznych wykopów lub nasypów,
- realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający naturalną rzeźbę terenu,
- ochronie naturalnych wzniesień i pagórków przed erozją poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- ograniczeniu powierzchniowej eksploatacji surowców poza terenami wskazanymi na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- rekultywacji terenów po zakończonej eksploatacji surowców naturalnych.

Ochrona gleb przed degradacją powinna polegać na:

- podejmowaniu tych samych działań w zakresie gospodarowania ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi, nawozami i środkami ochrony roślin na terenach upraw rolnych, co przyjęto w stosunku do wód powierzchniowych i podziemnych, a ponadto:
 - ochronie gleb najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów organicznych przed nadmierną i nieuzasadnioną zabudową,
 - priorytecie wykorzystania gleb najwyższych klas bonitacyjnych (II-IV) na cele produkcji rolniczej,
 - ochronie trwałych użytków zielonych przed ich likwidacją,
 - wapnowaniu gleb zakwaszonych wskutek nadmiernego wykorzystywania w rolnictwie nawozów organicznych i sztucznych,
 - utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych, z przebudową tych systemów w kierunku nawadniania gminy.

Ochrona przyrody:

Jak wskazano w części Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w granicach gminy Połajewo istnieją obszary i obiekty objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Są to:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka (PLB300015),
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bagno Chlebowo” (PLH300016),
- drzewa uznane za pomniki przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka:

Obszar ten został ustanowiony rozporządzeniem nr 5/98 Wojewody Piłskiego z 15 maja 1998r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Woj. Pil. Nr 13, poz. 83), poprzedzonym uchwałą Nr IX/56/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Nr 11, poz. 95).

Zasady zagospodarowania w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka (PLB300015):

Dla obszaru OSO Puszcza Notecka obowiązuje plan zadań ochronnych wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Puszcza Notecka PLB300015 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 1793). Ponadto obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV (projektowanej) na Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka (PLB300015) należy:

- przewidzieć zabezpieczenia ograniczające kolizyjność z linią elektroenergetyczną poprzez odpowiednią kolorystykę konstrukcji i stosowanie bezpiecznych rozwiązań konstrukcyjnych (np. platformy gniazdowe, znaczniki na przewodach, zwyżki, itp.),

- w miejscach potencjalnie najbardziej narażonych na kolizje kluczowych gatunków ptaków zaleca się wykonanie specjalnych oznakowań linii elektroenergetycznej, co powinno przyczynić się do zminimalizowania liczby przypadków zderzeń ptaków z przewodami,
- dostosować szerokość rozstawu kabli do rozpiętości skrzydeł gatunków ptaków występujących na tym obszarze,
- w miarę możliwości wszelkie prace budowlane i montażowe w pobliżu siedlisk lęgowych należy prowadzić poza okresem lęgowym, dopuszcza się prowadzenie prac w okresie lęgowym z zastrzeżeniem prowadzenia tych prac pod nadzorem przyrodniczym,
- w miarę możliwości należy unikać planowania słupów oraz dróg dojazdowych i baz technicznych związanych z fazą budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV w obrębie zidentyfikowanych stanowisk zwierząt chronionych oraz siedlisk przyrodniczych.

W przypadku stanowisk gatunków chronionych należy zastosować właściwe przepisy. W stosunku do chronionych gatunków zwierząt oraz roślin obowiązują następujące przepisy prawne: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016 poz. 2183) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 poz. 1409). W przypadku braku możliwości przestrzegania zakazów wymienionych w art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane będzie uzyskanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów. Zezwolenie takie wydawane jest przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub/i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w zależności od zakazu (zgodnie z art. 56 ustawy o ochronie przyrody).

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Bagno Chlebowo (PLH300016)

Dla SOO Bagno Chlebowo obowiązuje plan zadań ochronnych wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru NATURA 2000 Bagno Chlebowo PLH300016 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 1817). Ponadto obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ewentualne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta, a także na cele ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka, cele i przedmioty ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Bagno Chlebowo oraz ich integralność i spójność sieci Natura 2000 należy ograniczyć do minimum. Szczegółowy sposób należy przedstawić w raporcie oddziaływania na środowisko sporządzanym w procedurze oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Połajewo istnieje 13 pomników przyrody w postaci pojedynczych drzew. Są one zlokalizowane w większości na terenie parku w Połajewie, a ponadto w Młynkowie i Boruszynie. Zostały one powołane na mocy następujących aktów prawnych:

- Orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 28 września 1957 r. o uznaniu za pomniki przyrody (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 30 grudnia 1957 r., Nr 14, poz. 80),
- Decyzji w sprawie uznania za pomniki przyrody Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 01 stycznia 1982 r. (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile nr 3 poz.5),
- Rozporządzenia Nr 6/92 Wojewody Piłskiego z dnia 31.12.1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Piłskiego z 27 stycznia 1993 Nr1, poz.2).

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie gminy Połajewo

Lp.	Nazwa gatunkowa	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Miejscowość
1.	Żywotnik olbrzymi	220	12	Połajewo
2.	Żywotnik olbrzymi	172	16	Połajewo
3.	Daglezja zielona	260	23	Połajewo
4.	Diaglezja zielona	240	20	Połajewo
5.	Topola biała	530	27	Połajewo
6.	Platan zachodni	420	22	Połajewo

7.	Platan zachodni	570	22	Połajewo
8.	Lipa szerokolistna	570	22	Połajewo
9.	Lipa szerokolistna	730	23	Połajewo
10.	Jesion wyniosły	420	23	Boryszyn
11.	Dąb szypułkowy	375	24	Połajewo
12.	Lipy drobnolistne	565, 330	27,16	Połajewo
13.	Lipa drobnolistna	335	26	Połajewo
14.	Kasztanowiec zwyczajny - 5 drzew	415,300,270,380,3 65	26-28	Młynkowo

źródło: Urząd Gminy Połajewo

W stosunku do pomników przyrody obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony przyrody.

W celu ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań inwestycji na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, zaleca się uwzględnić następujące działania minimalizujące:

1. W stosunku do roślin i grzybów (w tym gatunków chronionych):

- w miarę możliwości należy omijać stanowiska występowania chronionych gatunków roślin w przypadku ich stwierdzenia,
- budowa i eksploatacja inwestycji nie może spowodować zniszczenia chronionych gatunków roślin mogących występować w pobliżu miejsca realizacji inwestycji; w przypadku konieczności zniszczenia bądź przeniesienia gatunków, niezbędnym będzie uzyskanie niezbędnej zgody organu wymienionego w art. 56 ustawy o ochronie przyrody,
- prace ziemne prowadzone w pobliżu drzewostanów należy wykonywać w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemów korzeniowych i pni drzew sąsiadujących,
- należy ograniczyć do niezbędnego minimum wycinkę drzew i krzewów, w przypadku konieczności lokalizacji słupa w bliskim sąsiedztwie chronionych siedlisk zaleca się wykonanie odpowiednich badań hydrologicznych celem zbadania oddziaływania na siedliska i wykluczenia negatywnego oddziaływania (zmiana stosunków wodnych, zanieczyszczenia, itp.).

2. W stosunku do zwierząt (w tym gatunków chronionych):

- w miarę możliwości należy omijać stanowiska występowania chronionych gatunków zwierząt w przypadku ich stwierdzenia,
- przy tymczasowych drogach dojazdowych w miejscach występowania intensywnych wędrówek płazów (przechodzenia przez drogę) zaleca się obustronne ogrodzenie drogi płótkami dla płazów, na odcinku stwierdzonego korytarza,
- w przypadku konieczności usytuowania wykopu w pobliżu miejsca intensywnie penetrowanego przez płazy i gady lub zaobserwowania problemu wpadania płazów lub gadów do wykopów należy je ogrodzić płótkami stosowanymi standardowo przy groździe dróg oraz sprawdzić je przed zasypaniem,
- w miarę możliwości wszelkie prace budowlane i montażowe w pobliżu siedlisk lęgowych ptaków należy prowadzić poza okresem lęgowym,
- prace budowlane i montażowe prowadzone w pobliżu terenów leśnych oraz w miejscach, w których nastąpi wycinka drzew, na których stwierdzono obecność nietoperzy, należy wykonywać, co do zasady, poza okresem rozrodu,
- w miarę możliwości zachować szlaki migracyjne fauny,
- budowa i eksploatacja inwestycji nie może spowodować znaczących zagrożeń dla zwierząt mogących występować w pobliżu miejsca realizacji inwestycji; w przypadku zagrożenia gatunków, niezbędnym będzie uzyskanie niezbędnej zgody organu wymienionego w art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Lasy ochronne

Część lasów na terenie gminy Połajewo została uznana za lasy ochronne. Zostały one przedstawione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Są to lasy o następujących kategoriach ochronności:

- wodochronne – o powierzchni 582,5 ha,
- ostoje zwierząt – o powierzchni 86,8 ha,
- cenne pod względem przyrodniczym – o powierzchni 17,9 ha,

- nasienne – o powierzchni 3,4 ha.

Na terenach lasów uznanych za ochronne wszelkie działania winny zmierzać do zachowania ich trwałości, poprzez:

- utrzymanie leśnego użytkowania terenów,
- utrzymanie dobrego stanu zdrowia i stanu sanitarnego drzewostanów,
- dążenie do odtwarzania zbiorowisk zgodnych z siedliskiem,
- dążenie do naturalnego odtwarzania lasu,
- ograniczenie do niezbędnych regulacji stosunków wodnych.

Ochrona krajobrazu kulturowego:

Krajobraz kulturowy to przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Ochrona środowiska kulturowego ma na celu zachowanie specyfiki i walorów krajobrazu kulturowego w taki sposób, aby przestrzeń historyczno – kulturowa była czytelna i rozpoznawalna na zewnątrz.

Ochrona krajobrazu kulturowego gminy Połajewo powinna polegać na:

- ochronie historycznie ukształtowanego i zachowanego układu urbanistycznego centralnej części miejscowości Połajewo, dla którego ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej. Działania powinny być ukierunkowane w szczególności na:
 - zachowanie historycznie ukształtowanej siatki ulic i rynku,
 - uwzględnianie przy podziałach wtórnych nieruchomości przyległych do wymienionych ulic, historycznych zasad wydzielania nieruchomości i tradycyjnego sposobu rozmieszczania zabudowy na działkach budowlanych,
 - zachowanie ciągłości historycznie ukształtowanych linii zabudowy,
 - utrzymanie istniejącej zabudowy noszącej cechy tradycyjnej architektury regionalnej i realizację nowej w nawiązaniu do tradycyjnej, w szczególności w zakresie: architektury budynków, gabarytów, kształtów dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji, detali architektonicznych,
- ochronie obiektów zabytkowych przed dewastacją poprzez ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym i użytkowanie niezagrożące zachowanym wartościom kulturowym tych obiektów (np.: w przypadku zmiany sposobu użytkowania, prowadzonych remontach, przebudowach),
- wyeksponowaniu w przestrzeni i możliwie szerokim udostępnieniu obiektów będących zabytkami,
- ochronie i kształtowaniu otoczenia obiektów zabytkowych w sposób niezagrożający ich ekspozycji w przestrzeni, np. poprzez:
 - zakaz lokalizowania w bezpośrednim otoczeniu zabytku, na przedpolu widokowym, osi, otwarciu widokowym obiektów o wysokości lub gabarytach przesłaniających widok na zabytek oraz naziemnych i nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej wpływających niekorzystnie na odbiór wizualny zabytku,
 - zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obiektów zabytkowych obiektów o „agresywnej” architekturze, zakłócających odbiór obiektu,
 - zachowanie w miarę możliwości wokół zabytku przestrzeni niezabudowanej (o ile taka istnieje),
- ochronie i utrzymaniu istniejącej zabudowy historycznej o wyraźnych cechach tradycyjnej architektury regionalnej,
- ograniczeniu wprowadzania do przestrzeni gminy budynków o architekturze wywodzącej się z innych regionów kraju i świata,
- ochronie istniejących na terenie gminy: kapliczek i krzyży przydrożnych, cmentarzy historycznych.

Gmina Połajewo nie jest gminą uzdrowiskową.

W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru ochrony przyrody, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.

W przypadku zmiany granic istniejących obszarów chronionych, powołania nowych form ochrony przyrody, nie wymienionych w niniejszym Studium, wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio.

ROZDZIAŁ 5

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Połajewo obiektami wpisanymi do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego są:

- kościół parafii p.w. św. Andrzeja z 1822 r. w Boruszynie (nr rej.: A-425 z dnia 29.11.1968 r.),
- dzwonnica przy kościele parafialnym w Boruszynie z 1850 r. (nr rej.: A-425 z dnia 29.11.1968 r.),
- zespół kościoła parafialnego w Połajewie:
 - kościół p.w. św. Michała Archaniola, 1773-1780 (nr rej.: A-423 z dnia 28.11.1968 r.),
 - kaplica na cmentarzu przykościelnym, z 1906 r. (nr rej.: A-486 z dnia 13.12.1983 r.),
 - kaplica na cmentarzu przykościelnym z 1900 r. (nr rej.: A-487 z dnia 13.12.1983 r.),
 - plebania z I poł. XIX (nr rej.: A-423 z dnia 28.11.1968 r.),
- kościół ewangelicki w Połajewie z ok. 1860 r. (nr rej.: A-484 z dnia 13.12.1983 r.),
- park krajobrazowy w Połajewie z pocz. XVIII w. (nr rej.: A-380 z dnia 27.11.1979 r.),
- kościół ewangelicki w Tarnówku wraz z plebanią (obecnie rzymsko-katolicki p.w. Matki Bożej Szkaplerznej) z 1908 r.(nr rej.: A-759 z dnia 28.07.1994 r.).

W rejestrze zabytków ruchomych znajduje się również wyposażenie kościoła parafii p.w. Św. Michała Archaniola w Połajewie (nr rej.: 487-494 B decyzją z dnia 04.04.1979 r.).

W odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziałów historycznych założeń winny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w otoczeniu zabytku musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego są jednocześnie obiektami będącymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto zostały do niej włączone 104 obiekty nieruchome, głównie: domy mieszkalne, historyczne cmentarze, kapliczki i zespoły dworsko-folwarczne.

Na terenie gminy nie zidentyfikowano obiektów mogących stanowić dobro kultury współczesnej.

W stosunku do obiektów budowlanych będących w Ewidencji Wojewódzkiego Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków, kierunki działań ochronnych powinny polegać odpowiednio na:

- ochronie przed rozbiórką i likwidacją obiektu, chyba że względy bezpieczeństwa publicznego stanowią o konieczności rozbiórki obiektu,
- utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym lub przywracaniu obiektu do właściwego stanu technicznego, o ile jest to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie,
- ograniczeniu zmiany gabarytów obiektów, rozbudowy i nadbudowy,
- zachowaniu historycznych elementów dekoracyjnych,
- ograniczeniu wymiany tradycyjnych pokryć dachowych (o ile zostały zachowane) na pokrycia nienawiązujące do historycznej wartości obiektu,
- ograniczeniu istotnych zmian kształtu dachu,
- ograniczeniu zamurowywania okien i wymiany stolarki okiennej na nową o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien,
- ograniczeniu zamurowywania drzwi wejściowych i wymiany stolarki drzwi na nowe bez nawiązania do formy tradycyjnej,
- ograniczeniu tynkowania i malowania części elewacji budynku w sposób wyróżniający ją z całości budynku,
- ograniczania ocieplania budynków po stronie zewnętrznej, w sposób przesłaniający detale i historyczne elewacje,
- ograniczeniu likwidacji wystroju elewacji, ograniczeniu wybijania otworów w ścianach zewnętrznych bez nawiązania do kompozycji budynku i mocowania reklam zasłaniających wystrój.

Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów budowlanych będących w Ewidencji Wojewódzkiego Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków na zasadach określonych przez właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

Na terenie wsi Połajewo obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej (na podstawie uchwały Nr VII/38/2007 Rady Gminy w Połajewie z dnia 29 czerwca 2007 r.). Jej zasięg został przedstawiony na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Celem jej ustanowienia było zachowanie ruralistycznego układu wsi Połajewo poprzez:

- ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych i ich historycznego otoczenia,
- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzgodnić z WKZ zakres koniecznych badań archeologicznych, podczas wykonywania prac ziemnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy zabytkowej przez:
 - utrzymanie historycznej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,
 - nawiązanie formą zabudowy do cech architektury lokalnej, w tym do wysokości i szerokości budynku zabytkowego w sąsiedztwie oraz do formy dachu - dach symetryczny dwuspadowy i kąta pochylenia połaci od 40° do 55°,
 - zmianę formy architektury dysharmonizującej poprzez przywrócenie właściwej skali i wysokości obiektu, w tym: wyglądu elewacji frontowej, formy dachu i kąta pochylenia połaci,
 - wykończenie zewnętrzne nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, winno być kontynuacją tradycyjnych technik budowlanych,
 - utrzymanie krzyżowych podziałów w stolarkach okiennych oraz dążenie do zachowania ich jednorodności,
 - zachowanie istniejących ceglanych elewacji budynków historycznych oraz istniejących elewacji z bogatym detalem architektonicznym bez docieplenia z zewnątrz.

W stosunku do cmentarzy będących w wykazie obiektów chronionych Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kierunki ochrony powinny polegać odpowiednio na:

- dla cmentarzy czynnych (rzymskokatolickich) – utrzymaniu kompozycji przestrzennej cmentarzy, a w szczególności: alei, podziału na kwatery, ochronie historycznych mogił, pomników, krzyży, ogrodzeń i bram, zieleni cmentarnej,
- dla cmentarzy nieczynnych z zachowanymi śladami ich istnienia (ewangelicko - augsburskich, rzymskokatolickich, żydowskiego i cmentarza rodowego) – utrzymaniu jako obszaru o funkcji estetyczno – kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowaniu terenu w zakresie zieleni i ciągów komunikacyjnych, renowacji i ochronie zachowanych zabytkowych pomników, krzyży, nagrobków, ogrodzeń.

W stosunku do zabytkowego parku krajobrazowego w Połajewie (nr rej.: A-380 z dnia 27.11.1979 r.), kierunki ochrony powinny polegać na:

- utrzymaniu kompozycji przestrzennej poszczególnych założeń, a w szczególności zabytkowych: alei, wewnątrz krajobrazowych, kompozycji roślinnych, budowli i obiektów małej architektury,
- ochronie zachowanego starodrzewu.

Rewaloryzacja zabytkowych cmentarzy oraz parku winna się odbywać na podstawie projektów zatwierdzonych przez właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

Stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Oprócz licznych stanowisk archeologicznych, ochronie konserwatorskiej podlegają również nawarstwienia kulturowe układów ruralistycznych oraz w obrębie zabytkowej architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni. Dla tych obszarów podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających podejmowania prac ziemnych, należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w przypadku prowadzenia prac szerokopłaszczyznowych ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondazowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym zostanie określony niezbędny zakres prac archeologicznych.

W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru zabytkowego, lub jego skreślenia z rejestru zabytków lub ewidencji zabytków, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.

W przypadku wpisania do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków nowych obiektów lub obszarów, niewymienionych w niniejszym Studium, wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy w planach miejscowych stosować odpowiednio.

ROZDZIAŁ 6

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

Układ komunikacji drogowej na terenie gminy Połajewo stanowią:

- droga wojewódzka nr 178 – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Wałcz-Oborniki, biegnąca we wschodniej części gminy przez miejscowości: Połajewo, Przybychowo i Sierakówko.
- drogi powiatowe:
 - 1342P – relacji Sarbia-Młynkowo,
 - 1343P – relacji Śmieszkowo-Podlesie,
 - 1352P – relacji Przybychowo-Ruda,
 - 1353P – relacji Tarnówko-Połajewo,
 - 1846P – relacji Zielonagóra-Ryczywół,
 - 2042P – relacji Podlesie – Chlebowo-Lubomy.
- drogi gminne stanowiące połączenia lokalne i obsługujące tereny istniejącej zabudowy.

Układ drogowy gminy Połajewo zapewniający obsługę komunikacyjną, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej, wymaga modernizacji. W tym celu w Studium zakłada się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej:

W zakresie drogi wojewódzkiej nr 178:

- utrzymanie istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zgodnie z potrzebami rozbudowy tej drogi,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych szerokości drogi, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi,
- dostępność poszczególnych terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi,
- dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących włączeń, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, rezerwacja terenu w granicach obszaru planu w celu budowy dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch i innych,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tych dróg, zachowując odległość od zewnętrznych krawędzi tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, ponadto urządzenia reklamowe (tablice, szyldy itp.) należy lokalizować w taki sposób, aby nie powodowały one uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego,
- podziały geodezyjne działek posiadających dostępność do drogi wojewódzkiej nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką,
- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

W zakresie dróg powiatowych:

- drogi powiatowe należy projektować jako drogi klasy zbiorczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego drogi powiatowej, zgodnie z potrzebami rozbudowy tej drogi,

- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- rozdzielanie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zabudowanych.

W zakresie dróg gminnych:

- drogi gminne należy projektować jako drogi klasy lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego drogi gminnej, zgodnie z potrzebami rozbudowy tej drogi,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- rozdzielanie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zabudowanych.

Sieć dróg publicznych może zostać uzupełniona drogami niepublicznymi: wewnętrznymi, polnymi, leśnymi oraz dojazdami. Nowoprojektowane drogi wewnętrzne służące do obsługi więcej niż jednej działki budowlanej powinny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

Drogi pożarowe muszą posiadać parametry zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano przebieg projektowanej obwodnicy wsi Połajewo, dla której należy przyjąć parametry techniczne właściwe dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Do czasu realizacji obwodnicy wsi Połajewo dla terenu, na którym wyznaczono jej orientacyjny przebieg, ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia - terenów rolnych i terenów łąk.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono podstawowy układ drogowy gminy Połajewo. Układ ten powinien być uzupełniony o drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Do obsługi nowych terenów budowlanych i działek budowlanych w pierwszej kolejności należy wydzielać drogi publiczne.

Przedstawione na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przebiegi dróg (w tym przebieg projektowanej obwodnicy wsi Połajewo) mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane oraz uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne jest przyjmowanie zmienionych przebiegów dróg, zwłaszcza w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub stanem zagospodarowania terenu.

Na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w granicach obszaru objętego zmianą studium usunięto przebieg projektowanej obwodnicy wsi Połajewo z uwagi na obecny stan uwarunkowań planistycznych.

UKŁAD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ:

Przez północno-wschodnią część gminy przebiega tor linii kolejowej z Drawskiego Młyna przez Lubasz i Ryczywół do Rogoźna. Od kilku lat odcinek ten został wyłączony z ruchu pociągów pasażerskich. W miejscowości Połajewko znajduje się stacja towarowa „Połajewo”.

Na terenie gminy dopuszcza się realizację nowej infrastruktury kolejowej – linii kolejowych, bocznic kolejowych i stacji kolejowych, obsługujących zarówno ruch towarowy, jak i pasażerski.

TRANSPORT PUBLICZNY:

Na terenie gminy nie działa wewnętrzna komunikacja autobusowa. Funkcjonują natomiast połączenia autobusowe ponadlokalne, m.in. do Poznania, Obornik i Czarnkowa.

Podstawowym celem rozwoju transportu publicznego na terenie gminy Połajewo jest rozwój transportu lokalnego, dowożącego pasażerów z poszczególnych miejscowości do miejsc dogodnych przesiadek na transport ponadlokalny

i z powrotem, oraz do najważniejszych obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy, a także do miasta powiatowego Czarnków. W tym celu zakłada się następujące kierunki działań:

- realizację zadaszonych przystanków autobusowych i busowych w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy z informacją o rozkładzie jazdy komunikacji publicznej i niepublicznej;
- utrzymanie i realizacja nowych połączeń autobusowych i busowych (publicznych i niepublicznych):
 - wewnątrz gminy, w szczególności na kierunkach gdzie zaistnieje lub istnieje największe zapotrzebowanie – nowe zakłady pracy, strefy usługowe, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej,
 - z podstawowymi miastami regionu, z uwzględnieniem zasadniczych kierunków migracji oraz dogodnych przesiadek.

ZASADY PARKOWANIA POJAZDÓW:

Miejsca parkowania pojazdów dla nowych inwestycji należy realizować w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest dana inwestycja. Miejsca postojowe muszą być rozmieszczane na działce budowlanej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Proponuje się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych, nowych inwestycji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usług handlu – 3 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dopuszcza się przyjęcie innego wskaźnika ze względu na uwarunkowania wynikające z rodzaju prowadzonej działalności oraz położenia nieruchomości.
- dla pozostałych funkcji w zależności od przeznaczenia terenu i potrzeb, minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów i warunki parkowania powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy przewidzieć miejsca i urządzenia do parkowania rowerów.

Miejsca postojowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym.

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W celu poprawy jakości życia miejscowej ludności oraz ochrony środowiska naturalnego zakłada się docelowo zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej wszystkim mieszkańcom gminy w sposób zgodny z zapotrzebowaniem przy uwzględnieniu warunków ekonomicznych.

Gospodarka wodno – ściekowa:

W zakresie zaopatrzenia w wodę w Studium zakłada się:

- docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów i działek budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód (studni) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (jako rozwiązań tymczasowych) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej, a także poza strefami rozwoju zabudowy, w sytuacjach kiedy doprowadzenie zbiorczej sieci wodociągowej jest nieuzasadnione ekonomicznie,
- sukcesywną rozbudowę i modernizację zbiorczej sieci wodociągowej,
- zasilanie zbiorczej sieci wodociągowej z istniejących ujęć wód podziemnych,
- możliwość realizacji nowych ujęć wód w szczególności w celu: zasilania zbiorczej sieci wodociągowej, obiektów produkcyjnych, realizacji ogólnodostępnych punktów czerpalnych, studni awaryjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W zakresie gospodarki ściekowej w Studium zakłada się:

- docelowe podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów i działek budowlanych,

- do czasu uzbrojenia terenów budowlanych w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- w przypadku realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków należy uwzględnić wymogi ustalone w rozporządzeniu Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2014, poz. 2129),
- sukcesywną rozbudowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza w obrębie miejscowości: Krosin, Boruszyn, Tarnówko, Młynkowo, Krosinek, Sierakówko i Przybychowo,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków, która w zależności od potrzeb może zostać rozbudowana, możliwa jest również rozbudowa istniejących oraz budowa nowych przepompowni ścieków,
- działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na terenie gminy dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem odprowadzania tych wód lub poprzez infiltrację do gruntu,
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód i głównych zbiorników wód podziemnych,
- gromadzenie gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gospodarka odpadami:

W zakresie gospodarki odpadami, W Studium nie zakłada się realizacji nowego wysypiska odpadów komunalnych na terenie gminy Połajewo, w związku z tym zakłada się składowanie odpadów poza terenem gminy, na składowisku spełniającym warunki określone w przepisach odrębnych, z którym Gmina Połajewo podpisze stosowne umowy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło:

W zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:

- zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub alternatywnych źródeł energii, w szczególności energii słonecznej,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii dystrybucyjnej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla:
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110 kV o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15 kV (20 kV) o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach),
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV o szerokości 4 m (po 2 m od osi linii w obu kierunkach).
- istnieje możliwość zmniejszenia pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu w sposób i na warunkach określonych przez Operatora sieci. Koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję,
- potrzeby rozbudowy bądź modernizacji sieci wynikać będą z planów rozwojowych gminy. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest określanie dla potrzeb planów energetycznych przewidywanego zapotrzebowania na moc elektryczną i terminów realizacji przedsięwzięć.

W zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

- dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wielo-torowych, wielo-napięciowych po trasie istniejącej linii lub po nowej trasie. Istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce,
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii projektowanej,
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV (projektowanej) o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach).

W zakresie zaopatrzenia w ciepło w Studium zakłada się:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w stopniu zgodnym z zapotrzebowaniem,
- stosowanie niskoemisyjnych urządzeń do wytwarzania energii cieplnej lub technologii ograniczających emisje zanieczyszczeń,
- preferencje dla paliw ekologicznych (paliw gazowych, ciekłych, energii elektrycznej) i odnawialnych źródeł energii.

W Studium dopuszcza się realizację zbiorczej sieci gazowej na terenie gminy Połajewo.

W zakresie zaopatrzenia w gaz zakłada się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego,
- dopuszcza się, w zależności od potrzeb, budowę, przebudowę, rozbudowę oraz modernizację istniejącej sieci gazowej na terenie gminy,
- minimalną średnicę sieci gazowej - 25 mm,
- dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
- dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania dokumentów planistycznych,
- nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

W strefach kontrolowanych obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. przepisów odrębnych,

- należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

Telekomunikacja i teleinformatyzacja:

W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji w Studium zakłada się sukcesywny rozwój sieci telefonii przewodowej, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej zgodnie z zapotrzebowaniem oraz sieci teleinformatycznych.

Sieci przesyłowe:

Na terenie całej gminy Połajewo dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Europejskiej, państwa, regionu lub gminy wszelkich sieci i urządzeń przesyłowych, również tych niewskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Ponadto na całym obszarze gminy Połajewo dopuszcza się, w zależności od potrzeb, wyznaczanie terenów oraz lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu gminy.

ROZDZIAŁ 7

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Połajewo w niniejszym Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych. Obszary te zostaną wyznaczone w Gminnym Programie Rewitalizacji na podstawie szczegółowych analiz.

ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznaczonymi w Studium są:

- drogi powiatowe i gminne,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone lokalne obiekty infrastruktury technicznej,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty usług publicznych, w szczególności usług: administracji, bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, łączności,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone publiczne obiekty sportowo–rekreacyjne,
- cmentarze,
- tereny zieleni parkowej,
- tereny, które są lub będą zmeliorowane.

Lokalizacja inwestycji celu publicznego dopuszczona jest na obszarze całej gminy, także poza wymienionymi wyżej obszarami.

ROZDZIAŁ 9

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, których realizacja jest planowana na terenie gminy Połajewo są: napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV oraz obwodnica wsi Połajewo.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzony ww. uchwałą przestał obowiązywać. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania przyjętych uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, której realizacja jest planowana na terenie gminy Połajewo jest jedynie napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV, w związku z czym planowana ww. inwestycja dot. obwodnicy wsi Połajewo jest nieaktualna.

ROZDZIAŁ 10

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują określenie w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, oraz obszarów, które wymagają przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art.10 ust. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku czyli uchwalenia studium.

Na terenie gminy Połajewo nie występują tereny, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych. W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ 11

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

Dla całego obszaru gminy Połajewo obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb, w szczególności dla terenów wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako tereny rozwoju zabudowy.

W Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określone w stosownych uchwałach rady gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

W przypadku braku zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 12

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Użytki rolne zajmują na terenie gminy powierzchnię ok. 9327 ha, co stanowi ok. 66% powierzchni gminy, nadając jej tym samym charakter rolniczy. Na terenie całej gminy należy podjąć wszelkie działania sprzyjające poprawie rentowności gospodarki rolnej, w szczególności należy ograniczyć dalszą parcelację gruntów rolnych i dążyć do tworzenia dużych powierzchniowo gospodarstw rolnych.

Lasy stanowią ok. 27,7 % powierzchni gminy. Największy kompleks teren leśny położony jest w południowej części gminy (Puszcza Notecka). Poza tym mniejsze kompleksy terenów leśnych i zadrzewionych występują na terenie całej gminy. Część z nich stanowi lasy ochronne.. W Studium zakłada się utrzymanie istniejących obszarów leśnych, ponadto nie przewiduje się powiększenia powierzchni lasów przez zalesianie użytków rolnych w ramach kształtowania granicy polno-leśnej.

Zakłada się następujące kierunki i zasady dotyczące kształtowania terenów w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Tereny rolne; tereny łąk, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (poza strefami rozwoju zabudowy):

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza, m.in. produkcja roślinna oraz chów i hodowla zwierząt,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej, w tym zabudowy gospodarstw rolnych specjalistycznych oraz innych budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej rozbudowę w ramach istniejących gospodarstw rolnych,
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się, przetwórstwo rolno-spożywcze, usługi w rolnictwie, agroturystykę i turystykę wiejską,
- dla zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej z produkcją i przetwórstwem rolniczym należy przyjmować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów rozwoju zabudowy o tej funkcji,
- na terenach rolnych, terenach łąk, pastwisk, nieużytków, dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych w tym stawów hodowlanych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzenie punktów widokowych,
- zakłada się zachowanie i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych oraz grup, rzędów i pojedynczych egzemplarzy drzew istniejących w przestrzeni rolnej i na terenach łąk, pastwisk i nieużytków,
- zakłada się zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych w dotychczasowym użytkowaniu, a w szczególności ograniczenie zalesiania terenów użytków zielonych oraz ich przeznaczania na grunty orne.

Tereny wód powierzchniowych – powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony środowiska określonymi w niniejszym Studium i przepisach odrębnych.

Tereny lasów:

- zakłada się zagospodarowanie terenów lasów z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- na terenach leśnych należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej, również przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe warunki siedliskowe,
- dopuszcza się zalesianie użytków rolnych V i VI klas bonitacyjnych, zwłaszcza w ramach kształtowania granicy polno-leśnej, przy czym zalesiane powinny być przede wszystkim grunty orne, a trwałe użytki zielone wyłącznie w sytuacji podyktowanej potrzebą wyrównania granicy polno-leśnej,
- na terenach leśnych dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, obiektów bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 13

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

Dla cieków przepływających przez teren gminy nie sporządzono map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz studium ochrony przeciwpowodziowej. W związku z tym na terenie gminy nie występują obszary definiowane w ustawie Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566) jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a co za tym idzie obowiązujące na nich zakazy wynikające z ww. ustawy.

Na podstawie danych historycznych oraz analizy stanów wód cieków na terenie gminy stwierdzono, że nie stwarzają one ryzyka wystąpienia podtopień bądź zalania sąsiadujących z nimi obszarów. W związku z tym w niniejszym Studium nie wyznaczono również obszarów zalewowych, jak również obszarów zagrożonych podtopieniami.

Obszary osuwania się mas ziemnych:

Na terenie gminy Połajewo nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 14

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Dla złóż kruszyw naturalnych, które występują na terenie gminy Połajewo nie wyznacza się w złożu filarów ochronnych.

ROZDZIAŁ 15

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenieminy Połajewo nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

ROZDZIAŁ 16

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Jako obszary wymagające rekultywacji wskazuje się wszystkie tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych w Sierakówku, po zakończeniu eksploatacji poszczególnych złóż. Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych może mieć kierunek: leśny, rolniczy, wodny, rekreacyjny lub inny określony w stosownych decyzjach.

Na terenie gminy Połajewo nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji lub remediacji.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w Studium zostały włączone do terenów rozwoju zabudowy.

ROZDZIAŁ 17

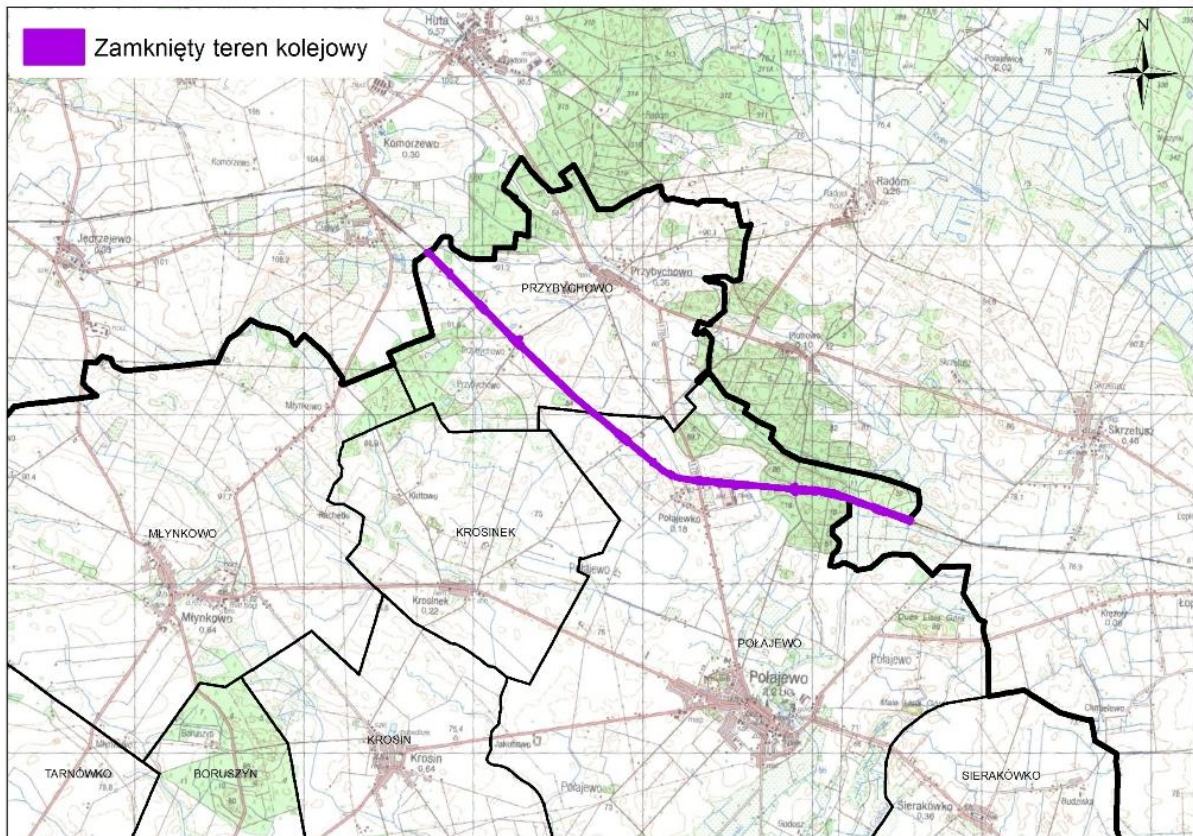
TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, na terenie gminy Połajewo ustanowiono zamknięty teren kolejowy, który obejmuje działki ewidencyjne o numerach:

- 11/1, 11/2, 11/3, 262/1, 262/2, 263/8, 351/1, 351/2, 353, 354, 355 z obrębu ewidencyjnego Połajewo,
- 91 i 353 z obrębu ewidencyjnego Przybychowo.

Łączna powierzchnia zamkniętych terenów kolejowych na terenie gminy wynosi ok. 13,67 ha. Tereny te nie posiadają i nie wymagają ustanowienia stref ochronnych.

Rysunek 1. Zamknięty teren kolejowy w gminie Połajewo



ROZDZIAŁ 18

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

Na terenie gminy Połajewo nie występują obszary szczególnych zjawisk w zakresie gospodarki przestrzennej lub konfliktów przestrzennych, które należałoby uznać za obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ 19

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

W granicach gminy Połajewo na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” został wskazany teren, na którym dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW. Na wskazanym terenie do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się wyłącznie ogniwa fotowoltaiczne.

Dla farm fotowoltaicznych nie wyznacza się stref ochronnych, ani nie nakazuje się ich wyznaczania.

Poza obszarami wskazanymi w Studium jako obszary, na których mogą zostać rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na pozostałych terenach nie należy lokalizować urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby oraz mikroinstalacji.

W granicach obszaru objętego zmianą studium wskazano teren na którym dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW. Na wskazanym terenie do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się wyłącznie ogniwa fotowoltaiczne

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z art. 18, ust.2, pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* oraz zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie uchwały Nr VII/51/2015 Rady Gminy w Połajewie z dnia 22 września 2015 roku, Wójt Gminy Połajewo przystąpił do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Przystąpienie do zmiany Studium gminy Połajewo wynika z podjętej uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Połajewo (uchwała Nr VII/50/2015 z dnia 22 września 2015 r.). Uznano w niej, że obowiązujące Studium jest nieaktualne w części obejmującej zmianę ponadlokalnych celów publicznych oraz zmianę lokalnych celów rozwojowych. Ponadto istniała potrzeba dostosowania zapisów Studium do nowych wymogów prawnych.

Głównym założeniem opracowanego Studium jest rozpoznanie i scharakteryzowanie wszelkich uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy Połajewo. Analiza istniejących uwarunkowań pozwoliła na określenie długoterminowych kierunków rozwoju gminy. Studium stanowi dokument planistyczny, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Dane charakteryzujące przedstawione zagadnienia pozyskano między innymi z: Urzędu Gminy w Połajewie, oficjalnej strony internetowej gminy, Głównego Urzędu Statystycznego oraz z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W trakcie prac nad niniejszym Studium – w oparciu o poszerzoną wiedzę źródłową – sformułowano zapis uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru gminy. Dokument ten stanowi podstawę dla władz samorządowych, na podstawie, którego prowadzona będzie polityka i strategia działań nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno – gospodarczej i ekologicznej, które pośrednio lub bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno – przestrzennego. Kierunki rozwoju gminy określone w studium stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczne – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogów ładu przestrzennego. Wyznaczono następujące tereny zabudowy (w tym zabudowy istniejącej):

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –ok. 1,9 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ok. 170 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – ok. 165 ha,
- tereny zabudowy zagrodowej – ok. 74 ha,
- tereny zabudowy usługowej – ok. 30 ha,
- tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – ok. 47,5 ha,
- tereny usług sportu i rekreacji – ok. 4,1 ha,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców – ok. 18 ha,
- tereny obiektów infrastruktury technicznej – ok. 6,6 ha.

Przyjęto zasadę, że budynki powinny być lokalizowane w wyznaczonych obszarach rozwoju zabudowy.

Jako tereny otwarte powinien pozostać zachowany obszar zajmujący około 90% powierzchni gminy zajęty przez:

- tereny rolne,
- tereny łąk,
- tereny leśne,

- tereny cmentarzy,
- tereny zieleni parkowej,
- tereny wód powierzchniowych.

W Studium uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody. Ponadto założono utrzymanie istniejących obszarów leśnych, jak również możliwość zalesień w ramach kształtowania granicy polno-leśnej.

W granicach gminy zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej, a także szereg obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z ich występowaniem w Studium określono zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

W Studium dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV stanowiącej przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych. Po realizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV zostanie zdemonstrowana.

W Studium zaproponowano modernizację układu drogowego oraz jego rozbudowę w obrębie obszarów przeznaczonych do rozwoju zabudowy. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wskazano przede wszystkim konieczność skanalizowania i zwodociągowania wszystkich terenów zabudowanych w gminie.

Ponadto w Studium wskazano obszar, na którym dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW. Na wskazanym terenie do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszczono wyłącznie ogniwa fotowoltaiczne.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* równoległe z opracowaniem niniejszego studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XVII/181/2021 Rady Gminy w Połajewie z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Projekt zmiany Studium objął tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Połajewo, Młynkowo, Krosin, Boruszyn, Sierakówko, Tarnówko, Przybychowo. Dla terenów tych aktualne pozostają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, określone w obowiązującym Studium.

W przedmiotowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo wyznaczono nowe tereny o powierzchni:

- 34,72 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4,62 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 7,03 ha pod tereny zabudowy zagrodowej,
- 1,46 ha pod tereny zabudowy usługowej,
- 1,69 ha pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- 4,29 ha pod tereny rolne,
- 2,28 ha tereny łąk.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej (zgodnie z opracowaną „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy Połajewo”), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zabudowy usługowej, oraz zabudowy produkcyjno-usługowej. Ponadto na terenie położonym w Połajewie wyznaczono tereny z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW.

Obszary inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych, przy drogach publicznych, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nie wymagających nowych inwestycji infrastrukturalnych.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy Połajewo na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równolegle z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

W okresie sporządzania zmiany studium brak aktualnej strategii rozwoju gminy Połajewo, w związku z powyższym brak możliwości odniesienia się do uwarunkowań wynikających z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIII/237/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/251/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo.

Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Projekt zmiany Studium objął tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Boruszyn, Połajewo, Krosin, Sierakówko. Dla terenów tych aktualne pozostają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, określone w obowiązującym Studium.

W przedmiotowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo wyznaczono nowe tereny o powierzchni:

- 5,29 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1,68 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 0,86 ha pod tereny zabudowy usługowej,
- 1,57 ha pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- 1,32 ha pod tereny usług sportu i rekreacji.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej (zgodnie z opracowaną „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy Połajewo”), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej oraz terenów usług sportu i rekreacji.

Obszary inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych, przy drogach publicznych, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nie wymagających nowych inwestycji infrastrukturalnych.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy Połajewo na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równolegle z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

W okresie sporządzania zmiany studium brak aktualnej strategii rozwoju gminy Połajewo, w związku z powyższym brak możliwości odniesienia się do uwarunkowań wynikających z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.