

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY
OSTROWITE**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY OSTROWITE
z dnia r.
TEKST JEDNOLITY**

/PROJEKT Z DNIA 23 CZERWCA 2017 R./

2017

SPIS TREŚCI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	7
1.1. Założenia koncepcji rozwoju gminy	7
1.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	7
1.1.2. Sieć osadnicza	8
1.1.3. Obszary przeznaczone pod zabudowę	8
1.2. Obszary funkcjonalno-przestrzenne	8
1.2.1. Obszar ochrony krajobrazu – K.....	9
1.2.2. Obszar osadniczo rolny – R	11
1.2.3. Podobszary rozwoju wielofunkcyjnego – W	12
1.2.4. Podobszary rozwoju aktywności gospodarczej – P, PG	12
1.2.5. Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK.....	12
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	13
2.1. Obszary wyłączone spod zabudowy	13
2.2. Tereny zabudowy usługowej – U	13
2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i zagrodową – MN.....	14
2.4. Tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową) – ML	14
2.5. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną – P, PG.....	15
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	16
3.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz zasady ich ochrony	16
3.2. Zasady kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	19
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	20
4.1. Zasady ochrony założeń rezydencjonalnych oraz parków	20
4.2. Zasady ochrony cmentarzy.....	20
4.3. Zasady ochrony pojedynczych obiektów budowlanych (mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki)	20
4.4. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego	20
4.4.1. Zasady ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.....	20
4.4.2. Zasady ochrony na terenach zespołów dworsko-parkowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków.....	21
4.4.3. Zasady ochrony na terenach realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe, eksploatacja złóż).....	21
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	22
5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	22
5.1.1. Transport samochodowy.....	22
5.1.2. Transport rowerowy	23
5.1.3. System komunikacji zbiorowej.....	23
5.1.4. Parkowanie pojazdów	23
5.1.5. Transport lotniczy	24
5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	24
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę	24



5.2.2. Odprowadzanie ścieków	24
5.2.3. Gospodarka odpadami.....	25
5.2.4. Elektroenergetyka	25
5.2.5. Energetyka wiatrowa	26
5.2.6. Komunikacja elektroniczna	26
5.2.7. Zaopatrzenie w gaz	26
5.2.8. Transport paliw płynnych	27
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym ..	27
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.....	27
7.1. Zadania o znaczeniu krajowym	28
7.2. Zadania o znaczeniu wojewódzkim	28
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej	28
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	29
10. 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.....	29
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	29
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej	30
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	30
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	30
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	31
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	31
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	31
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	31
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.....	31
18. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium.....	32



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM 201733

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę33
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów33
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....34
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej34
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej34
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....35
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 135
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.....35
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne35
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej35
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych36
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny36
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady36
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....36
15. Obszary zdegradowane36
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych36
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....36
18. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu zmiany studium 201737





KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

1.1. Założenia koncepcji rozwoju gminy

1.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Istniejący potencjał gospodarczy i przyrodniczy oraz dotychczasowy rozwój obszaru gminy wskazuje na rolnictwo, jako podstawowy kierunek jej rozwoju, oraz na szeroko pojętą rekreację, jako kierunek rozwijający się od 40 lat.

Obie funkcje gminy odpowiadają bardzo przejrzystej „dwudzielnej” strukturze przyrodniczej jej obszaru, która przyczyniła się do wysokiego stopnia niezależności obu funkcji, skoncentrowanych w obszarach o dość jednolitym charakterze. W północnej i zachodniej części gminy, w związku z obecnością jezior i lasów, dominuje kierunek rekreacyjny. Pozostała część obszaru gminy stanowi rolniczą przestrzeń produkcyjną.

O ile jednak obszary rolnicze rozwijają się w sposób zgodny ze środowiskiem przyrodniczym, o tyle w obszarach rekreacji realizacja zagospodarowania odbywała się w sposób żywiołowy i nieskoordynowany z otaczającym krajobrazem, co powoduje konieczność podjęcia działań ochronnych i kompensacyjnych.

Nową funkcją gminy może stać się przetwórstwo produktów rolniczych i produkcja przemysłowa (odnawialne źródła energii), której rozwój przewiduje się w południowo-zachodniej części gminy w rejonie Mieczownicy, Starej Olszyny i Szyszłowa oraz w pasie pomiędzy Ostrowitem i Giewartowem, w oparciu o pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Jako nadrzędne kryteria sterowania rozwojem gminy przyjęto zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, nadające ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego najwyższe priorytety.

Prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem Starej Olszyny i części Milejewa) jest objęty zróżnicowanymi formami ochrony przyrody, tworzącymi uzupełniający się system uwzględniający walory poszczególnych obszarów, w skład którego wchodzi:

- Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Powidzki Park Krajobrazowy,
- Obszar SOO Natura 2000.

Obszar przyległy do Jeziora Powidzkiego w zachodniej i północnej części gminy jest chroniony jako Powidzki Park Krajobrazowy oraz obszar SOO Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”.

Pozostała część obszaru gminy, stanowiąca rolniczą przestrzeń produkcyjną, jest objęta obszarem chronionego krajobrazu.

Obie funkcje gminy ukształtowały się w oparciu o istniejące wartości przestrzeni a ich rozwój nie powoduje wzajemnych kolizji. Nie zachodzi zatem potrzeba dokonywania zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Perspektywiczny rozwój gminy powinien polegać na wdrożeniu jakościowym i odbywać się przede wszystkim w rejonach już zainwestowanych, poprzez modernizację, rozbudowę a także wprowadzenie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania nawiązującego do otoczenia i do istniejących powiązań komunikacyjnych.

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w studium określono tereny rozwojowe dla funkcji: mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej oraz rekreacji. Większa część terenów rozwojowych jest nowo projektowana i nie pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite opracowanym w 2002 r.

Zmiany w przeznaczeniu terenów wiążą się z realizacją ustaleń studium, w którym określono potencjalne tereny rozwojowe dla poszczególnych funkcji. W większości przypadków będą się one odbywały kosztem terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, położonych w obrębie terenów o ekstensywnej zabudowie lub przylegających do obszarów gęsto zabudowanych, jako obszary



rozwojowe poszczególnych jednostek osadniczych.

Zmiany w przeznaczeniu istniejących terenów zabudowanych będą następowały w południowej części Giewartowa, w związku z przekroczeniami normatywnych poziomów hałasu emitowanych z lotniska w Powidzu. Obszar ten będzie ulegał stopniowej przebudowie z funkcji mieszkalno-rekreacyjnej na funkcję produkcyjno-usługową.

W odniesieniu do istniejącej zabudowy konieczna jest poprawa stanu jakościowego, głównie w zakresie kanalizacji oraz wymiany kotłowni węglowych na rzecz paliw niskoemisyjnych.

1.1.2. Sieć osadnicza

W układzie sieci osadniczej miejscowość Ostrowite pełni funkcję ośrodka gminnego o znaczeniu lokalnym. Główne miejscowości rozwojowe to tradycyjne ośrodki gminne wyspecjalizowane w usługach – Ostrowite i Giewartów oraz wsie Tomaszewo i Gostuń położone przy drodze powiatowej Ostrowite – Giewartów.

Pozostałe miejscowości pełnić będą funkcje osiedleńczo-rolne i rekreacyjne.

1.1.3. Obszary przeznaczone pod zabudowę

Są to tereny stanowiące kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy. Na terenach tych jest możliwa budowa nowych obiektów, przebudowa lub rozbudowa istniejących oraz zmiana sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia określonego w studium.

Na terenach tych dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą handel, usługi i rzemiosło nieuciążliwe. W ramach tych terenów mieści się również zabudowa gospodarstw agroturystycznych.

Generalnym założeniem przyjętym w studium jest ograniczenie rozproszenia zabudowy poprzez intensyfikację wykorzystania istniejących obszarów mieszkaniowych.

Podstawowe zasady kształtowania nowej zabudowy:

- należy chronić istniejące układy wiejskie oraz zespoły sakralne i zespoły parkowo- dworskie,
- należy chronić obiekty zabytkowe oraz inne charakterystyczne elementy architektury wiejskiej, takie jak: przydrożne kapliczki, krzyże, aleje drzew itp.
- należy dążyć do zachowania ciągłości różnorodności form dziedzictwa wiejskiego, szczególnie charakterystycznych detali,
- zaleca się przekształcać istniejącą zabudowę, najczęściej „ulicówkę” , w zwarte układy i zespoły, poprzez zabudowę plombową oraz powiększanie terenów na głębokość większą niż 50-70 m od głównych tras komunikacyjnych,
- należy porządkować przestrzenie publiczne, takie jak place, parki, zieleńce, boiska oraz tworzyć miejsca integracji społecznej,
- należy eksponować elementy kompozycji urbanistycznej, takie jak dominanty przestrzenne, osie widokowe, charakterystyczne formy terenowe, zieleń urządzoną przydrożną i śródpolną.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę należy uwzględnić poniższe warunki:

- dostęp każdej działki budowlanej do drogi publicznej,
- zapewnienie miejsc postojowych i parkingowych dla samochodów w granicach działki,
- możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

1.2. Obszary funkcjonalno-przestrzenne

W celu wprowadzenia ładu przestrzennego, uporządkowania funkcji, oraz dla określenia zasad rozwoju dla posiadających swoiste cechy poszczególnych części gminy, jej obszar podzielono umownie na obszary funkcjonalno-przestrzenne o zróżnicowanych zasadach polityki zagospodarowania. Obszary te są spójne ze strefami polityki przestrzennej określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.



Wyznaczając poszczególne strefy wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- jakość środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem terenów podlegających ochronie,
- istniejący stan zainwestowania i charakter zagospodarowania,
- stan środowiska kulturowego i charakter krajobrazu,
- stopień urbanizacji,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- możliwości rozwojowe.

W granicach gminy wyznaczono niżej wymienione obszary funkcjonalno-przestrzenne:

1. Obszar ochrony krajobrazu – K
2. Obszar osadniczo rolny – R
- 2a. Podobszar rozwoju wielofunkcyjnego – W
- 2b. Podobszary rozwoju aktywizacji gospodarczej – P, PG
3. Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK

1.2.1. Obszar ochrony krajobrazu – K

Obszar Obejmuje północną i zachodnią część Gminy, z miejscowościami: Giewartów, Kosewo, Tomiszewo, Lipnica, Napruszewo, Skrzynka, Salamonowo.

Głównymi elementami przyrodniczo-krajobrazowymi obszaru są Powidzki Park Krajobrazowy, utworzony na podstawie rozporządzenia nr 231/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie”, ustanowiony decyzją 2011/64/UE Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. Obszary te stanowią równocześnie najcenniejszy fragment obejmującego prawie cały obszar gminy Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego na mocy uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r.

Przewiduje się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przewidzianych dla rozwoju rekreacji.

W ramach obszaru ochrony krajobrazu – K wskazano strefy brzegowe jezior wymagające ochrony przed wykorzystaniem rekreacyjnym.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 - obszar jest terenem przeznaczonym do uprawiania wszelkich form turystyki i wypoczynku,
 - dla terenów rozwoju zabudowy rekreacyjnej należy sporządzić plan miejscowy, obejmujący całą strefę zabudowy w ramach poszczególnych miejscowości, rozwiązujący w sposób kompleksowy problemy równowagi przyrodniczej, struktury funkcjonalnej terenów rekreacji, kompozycji krajobrazu, układów przestrzennych działek i zabudowy,
 - za niewłaściwe uznaje się kontynuację dotychczasowego sposobu rozwoju zabudowy rekreacyjnej, opartego o „dywanowy” podział poszczególnych posesji na minimalne działki w oderwaniu od kontekstu krajobrazowego,
 - podstawę podziału terenów na działki powinien stanowić plan miejscowy, podział gruntów rolnych na działki, wyprzedzający opracowanie planu miejscowego, uznaje się za niewłaściwy,
 - nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych, wodnych i bagiennych, (dla takiego priorytetu ochrony istnieje możliwość uzyskania przez rolników dopłat w ramach programu rolno-środowiskowego),
 - nie dopuszcza się do lokalizowania pomostów w strefach objętych ochroną przed wykorzystaniem rekreacyjnym,
 - nie dopuszcza się zalesiania łąk i pastwisk trwałych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji siłowni wiatrowych i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,



- zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych, regionalnych i historycznych wzorców architektonicznych, w zakresie skali i podstawowej formy budynków,
- należy preferować układy działek nawiązujące do układów wiejskich, grupujących po kilka działek, naśladując formy zagrody; poszczególne zgrupowania zabudowy powinny tworzyć ciągi oddzielone od siebie zróżnicowaną zielenią,
- zielenią związaną z zabudową powinna utrzymywać charakter otaczającego krajobrazu,
- do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować lokalnie występujące gatunki,
- należy przywracać wartości krajobrazu przekształconego w wyniku rozwoju zabudowy, poprzez zastosowanie przesłon z nasadzeń drzew,
- należy dbać o utrzymanie istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu;
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
 - wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do zbiorowych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, na terenach nimi nie objętych dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - na terenach gdzie realizacja kanalizacji nie jest uzasadniona technicznie lub ekonomicznie, dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
 - należy dążyć do skanalizowania wszystkich zabudowań leżących na terenach zlewni bezpośredniej i pośredniej jezior Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
 - przy budowie lub modernizacji sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy dążyć do stosowania kablowych linii doziemnych,
 - nie dopuszcza się do umieszczania poza terenami zwartej zabudowy reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, napisów i znaków związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, gospodarką leśną oraz turystyką i rekreacją,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie gospodarki rolnej i leśnej:
 - nie dopuszcza się zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz stosowania intensywnych metod gospodarowania na łąkach i pastwiskach w granicach obszaru specjalnej ochrony ekosystemów,
 - należy dążyć do utrzymania istniejących miedz pomiędzy polami oraz pasów roślinności zielnej, krzewiastej i drzewiastej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do utworzenia wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych stref buforowych szerokości 2-5 m składających się z trwałej roślinności zielnej,
 - należy dążyć do tworzenia wielogatunkowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do uzyskania drzewostanów leśnych o składzie gatunkowym zgodnym z potencjalną roślinnością naturalną,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów:
 - zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybactwej,
 - adaptuje się istniejące w pasie 100 m ośrodki wypoczynkowe oraz indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkalną i rekreacyjną, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
 - należy dążyć do podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego, w zakresie układów i form zabudowy, wyposażenia w urządzenia sportu i rekreacji,
 - należy unikać szczelnego przegradzania terenów otwartych w celu zapewnienia wolnej



- przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
- w ramach obszaru dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno-pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, nie należących do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - o dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
 - minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z nowych działek o szerokości minimum 22 m.

1.2.2. Obszar osadniczo rolny – R

Obejmuje wschodni i centralny rejon gminy. W ramach obszaru R wyszczególniono w studium podobszary M rozwoju wielofunkcyjnego w rejonie miejscowości Ostrowite, Tomaszewo, Gostuń i Siernicze Wielkie. Obejmuje tereny na których wiodącą funkcję stanowi osadnictwo oraz obsługa ludności i rolnictwa.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru:
 - preferencja dla rozwoju rolnictwa,
 - zachowywanie granic między naturalnymi ekosystemami leśnymi, mokradłami i ciekami a użytkami rolnymi w formie naturalnie rozbudowanych i zróżnicowanych gatunkowo ekotonów,
 - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez unikanie rozpraszania zabudowy i tworzenie zwartych układów zabudowy,
 - rozwój terenów dla zabudowy w ramach ciągów już istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w ramach podobszarów MN,
 - tworzenie przestrzeni publicznych – miejsc integracji społecznej w formie wnętrz placowych w rejonach koncentracji usług,
 - rehabilitacja zespołów dworsko-parkowych oraz charakterystycznych dla krajobrazu elementów architektury wiejskiej.
 - ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - minimum 50% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z nowych działek o szerokości minimum 22 m.



1.2.3. Podobszary rozwoju wielofunkcyjnego – W

Obejmuje tereny koncentracji istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej miejscowości: Ostrowite, Giewartów, Tomaszewo i Gostuń oraz Siernicze Wielkie.

Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych.

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - adaptacja i porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
 - ograniczenie wysokości obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową i przetwórstwa rolno-spożywczego nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy.

1.2.4. Podobszary rozwoju aktywności gospodarczej – P, PG

Obejmuje tereny koncentracji działalności produkcyjnej w miejscowościach Mieczownica, Przecław, Szyszłowo.

Przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych aktywizacji gospodarczej

- Zasady obowiązujące w ramach podobszaru:
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, rzemieślniczą, magazynową, składową i usługową nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację na wspólnej działce funkcji mieszkaniowej (służbowej lub dla właściciela) usytuowanej poza zasięgiem oddziaływania obiektów o emisjach ponadnormatywnych,
 - w celu zapewnienia właściwych warunków akustycznych w budynkach mieszkalnych należy stosować rozwiązania techniczne niwelujące hałas tj. przegrody budowlane tłumiące hałas i okna o podwyższonej izolacyjności,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, dopuszcza się na terenach nimi nie objętych stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

1.2.5. Obszary naturalnych ciągów ekologicznych – EK

Obejmuje tereny naturalnych ciągów ekologicznych pełniących funkcje klimatyczne (ciągi przewietrzania) i krajobrazowe. Główne ciągi powiązań przyrodniczych to podstawowy układ cieków



przepływających przez gminę oraz zieleni śródpolna i przydrożna towarzysząca obniżeniom terenu w obrębie których należy zapewnić warunki dla zachowania i poprawy stanu równowagi biologicznej, zachowania i wzbogacenia składu gatunkowego flory i fauny.

- Zakazy i nakazy obowiązujące w ramach obszaru:
 - należy dążyć do utrzymania istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu przyrodniczego oraz swobodnej wentylacji terenu,
 - zakaz lokalizacji i instalowania urządzeń zanieczyszczających wodę powietrze lub glebę w szczególności składowania środków chemicznych oraz stacji paliw.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

2.1. Obszary wyłączone spod zabudowy

Do obszarów wyłączonych spod zabudowy zaliczona się:

- tereny na obszarach objętych formami ochrony przyrody, wskazane w studium jako określone w przepisach odrębnych dotyczących tych obszarów;
- tereny łąk, łęgów tworzących przestrzenie otwarte o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych;
- tereny podmokłe i okresowo zalewane;
- tereny pasów technologicznych infrastruktury technicznej (linii elektroenergetycznych wysokich napięć, rurociągu paliwowego, gazociągu) – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- tereny przyległe do dróg wojewódzkich w pasie 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, stanowiące rezerwę dla lokalizacji dróg serwisowych obsługujących przyległą do drogi zabudowę;
- tereny zalegania kopalin, przewidywane do ich eksploatacji.

2.2. Tereny zabudowy usługowej – U

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu musi odbywać się z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów oświaty, kultury, zdrowia lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - wokół ogrodzenia działki od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie pasów zieleni izolacyjnej,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową, nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - na działce należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, stosując orientacyjne wskaźniki:
 - o 2-3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - o 2 miejsca na 3 pracowników,
 - zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych (w związku z działalnością m.in. składową, transportową i usługową) o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych urządzeniach,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy.



- Zasady podziału na działki budowlane:
 - wymiary każdej z działek muszą umożliwiać jej zagospodarowanie w sposób zgodny z funkcją terenu i warunkami technicznymi,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i zagrodową – MN

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo wolnostojący obiekt budowlany,
 - gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
 - dla zabudowy usługowej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca parkingowe w granicach własnej działki,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy,
 - minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB w dzień i 50 dB w nocy,
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy.
- Parametry zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków gospodarczych - jednokondygnacyjne plus użytkowe poddasze,
 - w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe lub dwuspadowe,
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²,
 - działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu każdej z działek o szerokości minimum 22 m,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

2.4. Tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową) – ML

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - funkcja gospodarcza (garaż, hangar na łódź) może być realizowana jako wbudowana w budynek rekreacyjny albo jako wolnostojący obiekt budowlany,
 - gabaryty i charakter nowych obiektów, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów realizowanych bądź już zrealizowanych w sąsiedztwie,
 - dla zabudowy rekreacyjnej należy zabezpieczyć minimum 1 miejsca parkingowe



- w granicach własnej działki,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki,
- minimum 50% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – 60 dB w dzień i 50 dB w nocy.
- Parametry zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków gospodarczych – jednokondygnacyjne plus użytkowe poddasze,
 - w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe lub dwuspadowe,
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²,
 - działki nie mogą podlegać wtórnemu podziałowi,
 - należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

2.5. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną – P, PG

- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu musi odbywać się z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i wydobywczą nie mogą powodować poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami odrębnymi,
 - miejsca parkingowe dla istniejącej lub projektowanej inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w ilości niezbędnej dla funkcji terenu i obiektów, stosując orientacyjne wskaźniki:
 - o 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej,
 - o 2 miejsca na 3 pracowników,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki,
 - minimum 20% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- Parametry zabudowy:
 - wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dachy spadziste o nachyleniu do 30% lub płaskie,
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki,
 - minimum 20% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- Zasady podziału na działki budowlane:
 - wymiary działki budowlanej dla zabudowy muszą umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:
 - o dostępu do drogi publicznej,
 - o dojazdów,
 - o miejsc postojowych dla samochodów,
 - o właściwego gromadzenia odpadów,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m².



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

3.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz zasady ich ochrony

Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu zajmujący prawie cały obszar Gminy, z wyjątkiem Starej Olszyny i części Milejewa.

W granicach tego obszaru ochronie podlegają partie lasów z cennym drzewostanem, jeziora, mokradła i torfowiska, sprzyjające rozwojowi różnorodnej roślinności wodnej, bagiennnej i łąkowej, często na glebach pochodzenia organicznego. Zagospodarowanie tego obszaru powinno zapewniać stan względnej równowagi ekologicznej istniejących systemów przyrodniczych oraz zapewniać ich ciągłość. Mimo, że obszar chronionego krajobrazu stanowi tę formę ochrony przyrody, która niesie za sobą stosunkowo małe ograniczenia w działalności gospodarczej, to jednak obowiązują tutaj poniżej określone zasady:

- zakaz dokonywania zmian w stosunkach wodnych, niszczących potencjał ekologiczny siedlisk,
- zakaz niszczenia zadrzewień i zakrzewień,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- powstrzymywanie procesów degradacji oraz ochrony podstawowych komponentów środowiska, m.in. poprzez ograniczenie wytwarzania zanieczyszczeń,
- propagowanie, popieranie i inicjowanie rolnictwa ekologicznego,
- promowanie wszelkich form turystyki,
- ochrony kompleksów łąk i torfowisk.

Powidzki Park Krajobrazowy zajmuje północną i zachodnią część gminy przyległą do ciągu jezior Kańskiego, Naprusewskiego i Powidzkiego. Granicę południową stanowi droga Słupca – Giewartów – Siernicze Wielkie – Budziszław Kościelny.

Podstawowe cele ochrony obszaru to:

- zachowanie polodowcowego krajobrazu fragmentu Pojezierza Gnieźnieńskiego,
- w szczególności – krajobrazu jezior rynnowych oraz pagórków morenowych i innych charakterystycznych form geomorfologicznych;
- zachowanie ekosystemów jezior;
- zachowanie populacji rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz płatów rzadko spotykanych zespołów roślinnych;
- zachowanie licznych obiektów o wysokich walorach kulturowych wraz z ich otoczeniem.

W studium określono obszary cenne przyrodniczo. Wyznaczono również strefy brzegowe jezior wymagające ochrony przed wykorzystaniem rekreacyjnym.

- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 - nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania gruntów na obszarach ekosystemów łąkowych, murawowych, wodnych i bagiennych, (dla takiego priorytetu ochrony istnieje możliwość uzyskania przez rolników dopłat w ramach programu rolno-środowiskowego),
 - nie dopuszcza się do lokalizowania pomostów w strefach objętych ochroną przed wykorzystaniem rekreacyjnym,
 - nie dopuszcza się zalesiania łąk i pastwisk trwałych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji siłowni wiatrowych i inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych, regionalnych i historycznych wzorców architektonicznych, w zakresie skali i podstawowej formy budynków,
 - zieleni związana z zabudową powinna utrzymywać charakter otaczającego krajobrazu,



- do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować lokalnie występujące gatunki,
- należy przywracać wartości krajobrazu przekształconego w wyniku rozwoju zabudowy, poprzez zastosowanie przesłon z nasadzeń drzew,
- należy dbać o utrzymanie istniejącej ekspozycji otwartego krajobrazu,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:
 - wszystkie obiekty budowlane powinny być podłączone do zbiorowych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, na terenach nimi nie objętych dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - na terenach gdzie realizacja kanalizacji nie jest uzasadniona technicznie lub ekonomicznie, dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
 - należy dążyć do skanalizowania wszystkich zabudowań leżących na terenach zlewni bezpośredniej i pośredniej jezior Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
 - przy budowie lub modernizacji sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy dążyć do stosowania kablowych linii doziemnych,
 - nie dopuszcza się do umieszczania poza terenami zwartej zabudowy reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, napisów i znaków związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, gospodarką leśną oraz turystyką i rekreacją,
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie gospodarki rolnej i leśnej:
 - nie dopuszcza się zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz stosowania intensywnych metod gospodarowania na łąkach i pastwiskach w granicach obszarów specjalnej ochrony ekosystemów,
 - należy dążyć do utrzymania istniejących miedz pomiędzy polami oraz pasów roślinności zielnej, krzewiastej i drzewiastej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do utworzenia wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych stref buforowych o szerokości 2-5 m składających się z trwałej roślinności zielnej,
 - należy dążyć do tworzenia wielogatunkowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych,
 - należy dążyć do uzyskania drzewostanów leśnych o składzie gatunkowym zgodnym z potencjalną roślinnością naturalną,
 - nie dopuszcza się stosowania obcych geograficznie gatunków drzew i krzewów.
- Zasady obowiązujące w ramach obszaru w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów:
 - zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - adaptuje się istniejące w pasie 100 m ośrodki wypoczynkowe oraz indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkalną i rekreacyjną, z dopuszczeniem jej przebudowy, remontów i wymiany,
 - należy dążyć do podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego, w zakresie układów i form zabudowy, wyposażenia w urządzenia sportu i rekreacji,
 - należy unikać przegradzania terenów otwartych w celu zapewnienia wolnej przestrzeni dla ochrony walorów widokowych oraz zabezpieczenia tras migracji zwierząt,
 - w ramach obszaru dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno-pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą oraz komunalną nieuciążliwą dla środowiska przyrodniczego,
 - warunki akustyczne należy dostosować do rodzaju przeznaczenia terenu odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego – 60 dB,



- dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej – 60 dB,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 55 dB,
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m² i front o szerokości co najmniej 20 m.

Projektowany SOO Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” (PLH300026) stanowi fragment Powidzkiego parku Krajobrazowego, obejmujący Jezioro Powidzkie wraz ze strefą przybrzeżną oraz tereny położone na północ od ciągu drogowego Kosewo-Naprusewo-Skrzynka-Kania. Z obszaru zostały wyłączone tereny zabudowy wsi Kosewo.

Celem ochrony na terenie SOO, wyznaczonego dla gatunków z zał. II DS jest utrzymanie tych gatunków w tzw. właściwym stanie ochrony.

Termin ten oznacza, że:

- dynamika populacji gatunku wskazuje na jego żywotność i szansę utrzymania się w biocenozie przez dłuższy czas;
- naturalny zasięg gatunku nie ulegnie zmniejszeniu w przewidywalnej przyszłości;
- istnieje i prawdopodobnie będzie istnieć wystarczająco duże siedlisko, by utrzymać populację gatunku w dłuższej perspektywie czasowej.

Z definicji tej wynika, że zachowanie gatunku we właściwym stanie ochrony zależeć będzie w pierwszym rzędzie od utrzymania dostatecznej powierzchni i jakości jego siedlisk. Formułowane dla nich zalecenia ochronne będą podlegać takim samym zasadom, jak w przypadku typów siedlisk przyrodniczych.

Zagrożenia dla siedlisk stanowią:

- zanieczyszczenia, eutrofizacja, presja rekreacyjna,
- nowo powstająca infrastruktura turystyczna powodująca wzrost zanieczyszczeń i presji rekreacyjnej,
- wzrost intensyfikacji zagospodarowania rolniczego w otoczeniu.
- melioracje odwadniające, eksploatacja torfu, zalesianie, eutrofizacja,
- zmiany stosunków wodnych torfowisk (obniżenie lustra wody, uruchomienie przepływu),

Zalecenia ochronne:

- utrzymanie czystości wód stojących i zasilających zbiorniki;
- zakaz zabudowywania brzegów zbiorników wodnych;
- zakaz pozbawiania brzegów zabudowy roślinnej, wycinania szuwarów etc.
- zarybianie tylko gatunkami miejscowymi,
- ograniczenia w wykorzystaniu zbiorników dla celów rekreacyjnych i sportów motorowodnych, z równoczesnym promowaniem turystyki kwalifikowanej (żeglarstwo, kajakarstwo) i rozbudową infrastruktury turystycznej w wyznaczonych miejscach w celu minimalizacji zagrożeń;
- ograniczanie spływu nawozów i środków ochrony roślin z pól, m.in. poprzez wprowadzenie wokół wybranych zbiorników strefy zieleni wysokiej i krzewów o szerokości min. 50 m;
- promowanie w otoczeniu zbiorników ekstensywnych form zagospodarowania (ograniczony wypas zwierząt, rolnictwo drobnotowarowe, przerębbowe użytkowanie lasów);
- wprowadzenie systemu monitoringu zbiorników objętych inwestycjami przynoszącymi dochód;
- utrzymanie reżimu wodnego dla wszystkich typów torfowisk;
- torfowiska niskie mogą być traktowane jak typy łąk mokrych i podlegać koszeniu.



3.2. Zasady kształtowania przestrzeni w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- w zakresie terenów zielonych:
 - ochrona istniejących lasów pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność akumulacyjna) i klimatycznych,
 - zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) w rynnach polodowcowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, i przewietrzanie obszaru gminy,
 - zachowanie zieleni parkowej i publicznej – urządzonej, pełniącej wielofunkcyjną rolę krajoznawczą, estetyczną, ochronną, izolacyjną, społeczną,
 - wzbogacenie ekosystemów zieleni gminnej poprzez:
 - o uzupełnianie zadrzewień wielopiętrowych, pasmowych, kępowych oraz punktowych o charakterze krajobrazowym, ochronnym, izolacyjnym, estetyczno-komunikacyjnym oraz wodno-glebo-wiatrochronnym na terenie całej gminy,
 - o wprowadzanie zieleni krajobrazowo-izolacyjnej w obszarach mieszkalnych, działalności gospodarczej, rolniczych i niebudowlanych,
 - o wprowadzenie zieleni leśno-rekreacyjnej na obrzeżach jezior w strefie zagospodarowania rekreacyjnego.
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - ochrona i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
- w zakresie istniejących uciążliwości i przeobrażeń środowiska przyrodniczego gminy:
 - restrukturyzacja gospodarki ciepłej w sektorze komunalno-bytowym,
 - zwiększenie zieleni niskiej i wysokiej, pełniącej rolę naturalnych ekranów akustycznych,
 - systematyczne poprawianie nawierzchni dróg.
- w zakresie ochrony przed suszą:
 - udrażnianie rowów melioracyjnych poprzez ich remonty i odbudowę,
 - sporządzenie ewidencji wszystkich rowów melioracyjnych na terenie gminy oraz uregulowanie ich stanu prawnego,
 - zasilanie jezior w wodę pochodzącą z odwadniania odkrywek.
- w zakresie ochrony powietrza:
 - zastępowanie w nowo projektowanych i modernizowanych budynkach indywidualnych systemów grzewczych opartych na spalaniu węgla (mogących powodować wzrost emisji zanieczyszczeń) źródłami ciepła wykorzystującymi paliwa o niskich wskaźnikach emisyjnych, jak np.: paliwa płynne, gazowe lub stałe z wyłączeniem paliw węglowych oraz alternatywne źródła energii (słoneczna, geotermalna),
 - egzekwowanie zakazu spalania odpadów w piecach, mogącego powodować emisje substancji toksycznych.



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

4.1. Zasady ochrony założeń rezydencjonalnych oraz parków

Obiekty te podlegają ochronie w granicach założeń oraz w ich najbliższym otoczeniu, w zależności od możliwości 50-100 m wokół granic. Należy uwzględnić znaczenie widoku na zabytek.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- zachowanie historycznej parcelacji,
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie:
 - lokalizacji,
 - skali zabudowy,
 - formy architektonicznej;
- sposób użytkowania nie kolidujący z historyczną funkcją obiektu.

4.2. Zasady ochrony cmentarzy

Ochrona obowiązuje w granicach cmentarza oraz w jego najbliższym otoczeniu. Dla nieczynnych cmentarzy postuluje się przyjęcie zewnętrznej strefy ochronnej o szerokości ok. 10 m.

W granicach cmentarza obowiązuje zachowanie:

- historycznej parcelacji,
- historycznego rozplanowania,
- zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
- zabytkowej zieleni

4.3. Zasady ochrony pojedynczych obiektów budowlanych (mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki)

Ochrona obejmuje obiekt wraz z jego najbliższym otoczeniem. Postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian w otoczeniu budynkowi istniejącemu, w zakresie skali i formy architektonicznej.

Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz w ich najbliższym otoczeniu (m.in. prace budowlane, pielęgnacja zieleni, prace ziemne, zmiany sposobu użytkowania, podziały geodezyjne) wymagają uzyskania:

- pozwolenia Kierownika Delegatury Urzędu Ochrony Zabytków w Koninie, działającego z upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- pozytywnej opinii Kierownika Delegatury Urzędu Ochrony Zabytków w Koninie, w odniesieniu do pozostałych obiektów.

4.4. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego

Na rysunku kierunków studium oznaczono strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych.

4.4.1. Zasady ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Wszystkie zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ich występowania podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 6 ust.1, pkt.3, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia



23 lipca 2003 r., Dz. U nr 162, poz. 1568. Stanowiska archeologiczne ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac ziemnych.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

4.4.2. Zasady ochrony na terenach zespołów dworsko-parkowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim ich sąsiedztwie, podczas robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

4.4.3. Zasady ochrony na terenach realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe, eksploatacja złóż)

Dla powyższych zadań inwestycyjnych wymaga się uzyskania wytycznych konserwatorskich i określenia przez WWKZ niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

W związku z powyższym ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, przeprowadzenia :

- rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu,

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.



5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

5.1.1. Transport samochodowy

Obszar gminy Ostrowite obsługuje sieć dróg zaliczanych do kategorii dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Lokalnie na terenach zabudowanych występują drogi wewnętrzne. Układ dróg wojewódzkich, wraz z powiatowymi, tworzą zewnętrzne powiązania gminy.

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa	Szerokość pasa drogowego
262	Kweciszewo – Gębice – Orchowo – Szyszłowo	G	25 m
263	Słupca – Ślesin – Sompolno – Kłodawa - Dąbie	G	25 m

Dla dróg wojewódzkich utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Docelowe parametry techniczne dróg będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy. Ustalona klasa drogi zwiększa wymagania dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa i innych parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dróg.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczenia powietrza.

W obiektach w zasięgu oddziaływania dróg należy stosować przegrody budowlane o izolacyjności zapewniającej wymagany komfort akustyczny w pomieszczeniach. Ponadnormatywne oddziaływanie hałasu, przy obecnym poziomie ruchu, nie wykracza poza pas o szerokości 20 m od granic pasa drogowego.

Dostępność z dróg wojewódzkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, podlegających ochronie akustycznej, powinna być zapewniona poprzez odrębne układy komunikacyjne niższej kategorii (drogi serwisowe), włączające się do dróg wojewódzkich poprzez istniejące skrzyżowania lub zjazdy. Dla docelowej realizacji tych układów zaleca się równoległe z wydzielaniem działek budowlanych wzdłuż dróg wojewódzkich, rezerwowanie pasów terenu pod wyżej wymienione drogi obsługujące projektowaną zabudowę. Dodatkową funkcją omawianych pasów jest izolacja akustyczna terenów zabudowy od oddziaływania drogi wojewódzkiej. Zalecana szerokość pasa powinna wynosić 20 m.

W pasie drogowym dróg wojewódzkich nie zezwala się na lokalizację parkingów.

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.

Drogi powiatowe zapewniają powiązania zewnętrzne oraz obsługują wewnętrzną sieć osadniczą.

Dla dróg powiatowych utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Docelowe parametry techniczne dróg będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy. Ustalona klasa drogi zwiększa wymagania dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa i innych parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dróg.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczenia powietrza.

W obiektach w zasięgu oddziaływania dróg należy stosować przegrody budowlane o izolacyjności zapewniającej wymagany komfort akustyczny w pomieszczeniach. Zakłada się, że oddziaływanie hałasu, przy obecnym poziomie ruchu, nie wykracza poza granice pasa drogowego. Zalecana odległość zabudowy wynosi co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.



Drogi powiatowe przedstawia tabela:

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa	Szerokość pasa drogowego
3050P	Ślupca – Giewartów – Napruszewo – Siernicze Wielkie – Siernicze Małe – Budziszewo Kościelny	Z	20 m
3051P	Droga wojewódzka 262 – Lipnica – Kosewo – Giewartów	L	15 m
3052P	Giewartów – Gostuń – Tomaszewo - Ostrowite	Z	20 m
3054P	Kochowo – Mieczownica – Doły – Tumidaj – Szyszłowo – Dobrosłowo	Z	20 m
3055P	Mieczownica – Marcewo	L	15 m

Drogi gminne obsługują sieć osadniczą gminy. Nominalna szerokość pasa drogowego powinna wynosić 15 m. Docelowe parametry techniczne dróg będą osiągnięte sukcesywnie, w miarę potrzeb ich rozbudowy.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu, drgań, wibracji i zanieczyszczenia powietrza. Zalecana odległość zabudowy wynosi co najmniej 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Przewody infrastruktury technicznej równoległe do drogi powinny być prowadzone poza pasem drogowym, o ile zarządca drogi nie wyrazi zgody na ich lokalizację w pasie.

5.1.2. Transport rowerowy

W zakresie kształtowania systemu komunikacji rowerowej i pieszej należy stosować się do następujących zasad:

- przy przebudowie oraz budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg;
- dla tras rowerowych wzdłuż dróg klasy G przewiduje się segregację ruchu rowerowego od ruchu samochodowego, a dla dróg klasy Z zaleca się takie rozwiązanie.

Podstawowy układ tras rowerowych należy wyznaczyć na połączeniach następujących miejscowości:

- Ostrowite – Giewartów,
- Giewartów – Kosewo.

Ciągi pieszce przewiduje się wzdłuż odcinków dróg przebiegających przez tereny zwartej zabudowy oraz w rejonach lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

5.1.3. System komunikacji zbiorowej

Z uwagi na postępujące zjawisko zatłoczenia motoryzacyjnego należy rozwijać infrastrukturę służącą komunikacji zbiorowej, w tym również podnosić jej standard.

Drogi klasy G i Z winny być przystosowane do prowadzenia autobusowej komunikacji zbiorowej poprzez właściwe parametry na szlaku i skrzyżowaniach. W rejonach o intensywnym zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację w pasie drogowym przystanków wraz z wiatami.

5.1.4. Parkowanie pojazdów

Miejsca postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu wymagającego urządzenia miejsc parkingowych w ilości uzależnionej od przeznaczenia obiektu lub ilości zatrudnionych osób.



Standardowe ilości miejsc parkingowych wynoszą:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1 do 1,5 mp,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 2 mp,
- dla zabudowy usługowej - 1 do 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 2 do 3 mp na 10 zatrudnionych,
- dla zabudowy produkcyjnej - 2 do 3 mp na 10 zatrudnionych.

Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego. Parkowanie samochodów ciężarowych powinno odbywać się w poza terenami zabudowy mieszkaniowej.

5.1.5. Transport lotniczy

Obszar Gminy jest położony w sąsiedztwie lotniska wojskowego w Powidzu. Południowa część gminy jest objęta zasięgiem powierzchni ograniczających lotniska, określonych na rysunkach studium.

Wszelkie obiekty budowlane lokalizowane w zasięgu wyżej wymienionych powierzchni ograniczających wymagają uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. lokalizowane na terenie gminy wymagają przed uzyskaniem pozwolenia na budowę zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Istniejące ujęcia wody oraz sieć wodociągowa w zadowalającym stopniu pokrywają potrzeby mieszkańców gminy. Przewiduje się sukcesywną rozbudowę ujęć wody i sieci w miarę wzrostu zapotrzebowania.

Należy przestrzegać stref ochrony ujęć wody o promieniu do 10 m wokół ujęć.

5.2.2. Odprowadzanie ścieków

Zgodnie z zatwierdzonym „Programem gospodarki odpadami – koncepcja gospodarki wodno-ściekowej”, niemal cała środkowo-zachodnia część Gminy i wszystkie wsie o zwartej zabudowie odprowadzać będą ścieki do gminnej oczyszczalni zlokalizowanej we miejscowości Gostuń.

Ze względu na warunki topograficzno-hydrauliczne, a także eksploatacyjno-ekonomiczne, przewidziano system kanalizacji dla miejscowości: Ostrowite, Tomaszewo, Kąpiel, Gostuń, Mieczownica, Giewartów, Giewartów Holendry, Kosewo, Tomiszewo, Napruszewo, Skrzynka, Lipnica, Salomonowo, Kania, Siernicze Wielkie i Sienno. Dla pozostałych miejscowości z zabudową rozproszoną oraz pojedynczych zabudowań, gdzie budowa kanalizacji sanitarnej nie jest technicznie i ekonomicznie uzasadniona, przyjmuje się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych.

Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzających ścieki, dopuszcza się na terenach nimi nie objętych stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych urządzeniach oczyszczających.



Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji deszczowej,
- na terenach nie wyposażonych w kanalizację deszczową dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi i wód powierzchniowych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu ich zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych przyjmuje się rozproszanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki lub odprowadzenie ich do studni chłonnych.
- na terenach produkcyjnych, składów, magazynów i parkingów o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub do ziemi i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.2.3. Gospodarka odpadami

Obecnie odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na składowisko odpadów wskazane w wojewódzkim planie gospodarki odpadami, głównie do Kleczewa i do Konina. Wszystkie zbierane odpady podlegają wstępnej segregacji. Gmina należy do związku komunalnego, który rozprządza worki w których mieszkańcy zbierają odpady.

W miejscach publicznych w Ostrowitem i Giewartowie są umieszczone pojemniki czterosegmentowe do zbiórki selektywnej (szkło, plastik, puszki aluminiowe, papier). W szkołach ustawiono pojemniki na szkło białe, kolorowe, plastiki i puszki.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- transport odpadów komunalnych z obszaru gminy w sposób zorganizowany zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami na składowisko odpadów lub do zakładu recyklingu odpadów albo do spalarni odpadów,
- magazynowanie i transport pozostałych odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- transport odpadów komunalnych przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego koncesję na prowadzenie działalności w zakresie transportu odpadów komunalnych,
- dla każdej działki budowlanej należy zapewnić warunki do gromadzenia i segregacji odpadów,
- masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach działki budowlanej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, dopuszcza się ich usunięcie na wyznaczone tereny składowania.

Dopuszcza się lokalizowanie biogazowni na terenie gminy, na innych lokalizacjach niż przedstawiony w studium teren w Mieczownicy.

5.2.4. Elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych istniejących bądź nowo budowanych.

Nie przewiduje się zmian w parametrach linii 220 i 110 kV. Stan linii 15 kV uznaje się za zadowalający.

Zastrzeżenia budzi przeciążenie linii niskiego napięcia, które będą sukcesywnie modernizowane.



Dla linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

- 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejącej linii 220 kV,
- 30 m (2 x 15 m od osi linii) dla istniejących linii 110 kV,
- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV,

w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Skablowanie linii znosi ustalone pasy techniczne.

5.2.5. Energetyka wiatrowa

Na terenie gminy obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na wymogi ochrony ptaków i nietoperzy, objęcie obszaru Gminy formami ochrony przyrody oraz wymogi ruchu lotniczego w otoczeniu lotniska w Powidzu.

5.2.6. Komunikacja elektroniczna

Lokalizacja instalacji komunikacji elektronicznej jest dopuszczalna na każdym terenie, pod warunkiem dotrzymania parametrów emisji określonych w przepisach odrębnych. Na obszarach PPK, naturalnych ciągów ekologicznych oraz w obrębie punktów widokowych instalacje te należy lokalizować ze szczególną dbałością o wpisanie ich w krajobraz.

5.2.7. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie w Gminie nie ma stałego dopływu gazu. Szeroko rozpowszechnione jest stosowanie butli gazowych.

Przewiduje się budowę gazociągu na terenie gminy Ostrowite w związku z planowaną rozbudową sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Chładowo – Wilczyn. Orientacyjna trasa planowanego gazociągu została przedstawiona na rysunku studium.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego oraz będzie uzależnione od warunków techniczno-ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- gazociągi powinny być prowadzone wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w pasach drogowych;
- należy dopuszczać możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla ich budowy bez konieczności uwzględniania ich w planach miejscowych;
- dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, na których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania, zgodne z warunkami technicznymi dla gazociągów, obowiązującymi w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu;
- do właścicieli gruntów należy zapewnienie służbom eksploatacyjnym operatora sieci gazowych możliwości dostępu do gazociągu w strefie kontrolowanej;
- na terenach strefy kontrolowanej nie zezwala się na lokalizację budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenie drzew oraz podejmowanie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
- w planach miejscowych należy uwzględniać wymagane strefy kontrolowane dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia poprzez ustalanie w ich obrębie niekolidującego przeznaczenia terenu oraz wymogu dostępu do gazociągu dla służb eksploatacyjnych.



5.2.8. Transport paliw płynnych

Przez obszar gminy przebiega rurociąg naftowy systemu rozprowadzania paliw z Zakładu Produkcyjnego w Płocku w kierunku południowo-zachodniej części kraju. Trasa rurociągu została przedstawiona na rysunkach studium. Na obiekt składają się dwa rurociągi naftowe Ø820 i Ø529 oraz kabel światłowodowy.

Dla rurociągów należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 40 m, których środek stanowią osie rurociągów.

W granicach strefy należy przestrzegać następujących zasad:

- należy zachować rolnicze użytkowanie terenu,
- obszar strefy powinien być wolny od budynków i wszelkiego rodzaju budowli, w tym ogrodzeń,
- nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów i kabla światłowodowego,
- tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa.

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

Na szczeblu powiatowym przewiduje się rozmieszczenie inwestycji w następujących dziedzinach:

- Zwiększanie jakości usług publicznych:
 - modernizacja istniejących placówek oświaty,
 - wdrożenie e-urzędu,
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej,
 - kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej.
- Polepszanie stanu infrastruktury komunikacyjnej:
 - przebudowa, rozbudowa i remonty sieci dróg gminnych.
- Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci infrastruktury wodno-ściekowej:
 - modernizacja i rozbudowa wodociągów,
 - modernizacja i rozbudowa kanalizacji,
 - budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia,
 - budowa i remonty sieci i urządzeń energii elektrycznej SN i NN.
- Utrzymanie cmentarzy.
- Wyposażanie obszarów rozwoju zabudowy w infrastrukturę techniczną i społeczną.
- Zwiększanie turystycznego zainteresowania gminą:
 - rozbudowa infrastruktury turystycznej i promocja turystyczna gminy,
 - ochrona i promocja dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
 - opracowanie i zrealizowanie planu promocji turystycznej gminy.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa istnieje obowiązek uwzględnienia zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisanych do rejestru oraz zadań samorządu województwa, zawartych w programach wojewódzkich.



Ponadto w planie zagospodarowania województwa zapisane zostały również propozycje zadań wynikające z szeregu dokumentów opracowanych dla całego kraju, regionu czy dla poszczególnych inwestycji.

Wymienione poniżej zadania dotyczą gminy Ostrowite.

7.1. Zadania o znaczeniu krajowym

Do zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zaliczony został pakiet inwestycyjny wynikający z udziału Sił Zbrojnych RP w Programie Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego w Dziedzinie Bezpieczeństwa (NATO Security Investment Programme – NSIP). Program ten obejmuje różne zadania dotyczące realizacji i bezpieczeństwa użytkowania elementów infrastruktury wojskowej oraz obejmuje przestrzenie służące realizacji tych zadań.

W gminie Ostrowite wiąże się on z rozwojem infrastruktury dla sił wzmocnienia NATO – modernizacją lotniska Powidz.

Realizacja poszczególnych zadań odbywać się będzie zgodnie z Programem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego w Dziedzinie Bezpieczeństwa oraz zgłaszanymi w jego ramach wnioskami przez podmioty realizujące te zadania..

7.2. Zadania o znaczeniu wojewódzkim

- budowa gazociągu Ø200 mm Babiak – Sompolno – Kleczew – Witkowo,
- poprawa stanu infrastruktury łączności oraz dostępu do Internetu oraz zwiększenie możliwości wykorzystania szerokopasmowego dostępu do Internetu,
- zwiększenie gęstości sieci telefonii przewodowej, szczególnie na terenach wiejskich wschodniej i południowo-wschodniej Wielkopolski, i osiągnięcie wzrostu gęstości telefonicznej do poziomu standardów europejskich,
- podniesieniu standardów technicznych do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg ujętych w sieci I i II stopnia połączeń, umożliwiających ich wykorzystanie w transporcie międzynarodowym: droga nr 263,
- kompensacja obniżania się poziomu wody w jeziorach Powidzkiego Parku Krajobrazowego poprzez ich zasilanie wodami z odkrywek węgla brunatnego,
- realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa wielkopolskiego,
- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich obszarów objętych formami ochrony przyrody.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na podstawie przepisów art. 53 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, wyznaczone dla złóż tereny górnicze stanowią obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W/w ustawa wskazuje również na możliwość odstąpienia rady gminy od sporządzenia planu, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne (art. 53 ust. 6).

W celu kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych na terenie Ostrowitego wyznacza się obszar przestrzeni publicznej obejmujący rejon sąsiedztwa kościoła i Urzędu Gminy, oraz na terenie Giewartowa obszar przestrzeni publicznej obejmujący rejon sąsiedztwa kościoła, parku i gminnego kąpieliska, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są obszarami



o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjania nawiązywania kontaktów społecznych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego proponuje się wyznaczać kolejne, lokalne obszary przestrzeni publicznej, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami ich tworzenia w pozostałych miejscowościach.

W studium nie wyznacza się:

- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Jako wskazane do przeprowadzenia scaleń wymienia się zwarte tereny zabudowy rekreacyjnej, na których istniejący podział uniemożliwia osiągnięcie pozytywnego efektu przestrzennego i wkomponowania zespołu w otaczający krajobraz.

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

W celu kształtowania prawidłowych struktur funkcjonalno-przestrzennych na terenie gminy za uzasadnione uważa się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- obszary przeznaczone na cele rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego;
- obszary przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, produkcji i obsługi rolnictwa;
- obszar przeznaczony na cele lokalizacji biogazowni w Mieczownicy.

10. 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

W studium wskazano obszary predysponowane dla rozwoju funkcji rolniczej i leśnej. Są to obszary K – ochrony krajobrazu i R – obszar osadniczo-rolny. W obu tych obszarach oraz w obrębie całej gminy można rozwijać agroturystykę w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne.

10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Dla obszarów w obrębie obniżen nakazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania w formie ekstensywnej gospodarki łąkowo - pastwiskowej celem zachowania naturalnych ciągów i korytarzy ekologicznych oraz celem zachowania różnorodności biologicznej,
- Dla terenów o atrakcyjnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz leśno-rolnych, położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wskazane jest zalesienie,
- Dla terenów wysoczyznowych, na których występują dobre gleby, wskazany jest rozwój funkcji rolniczej,
- Przy przygotowaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne, należy stosować środki zapewniające utrzymanie w glebie stosunków wodnych niezbędnych do zachowania równowagi przyrodniczej.

Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych może być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę siedliskową i jednorodziną. Tereny bezpośrednio przylegające do zabudowy mogą być miejscem lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolniczej i usług.



10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na rysunku studium oznaczono tereny lasów i zadrzewień, jednakże każdorazowo decydować powinien faktyczny, zgodny z ewidencją gruntów, stan użytkowania.

Do zalesienia można przeznaczyć również inne grunty spełniające warunki wynikające z przepisów prawa, w tym:

- nieprzydatne dla rolnictwa grunty klasy VI i V,
- grunty ze szczególnie utrudnionym dojazdem, małe powierzchnie nieregularnych wcięć w głąb lasu, powierzchnie położone w szachownicy z gruntami leśnymi oraz grunty o nachyleniu powyżej 15%,
- inne grunty i nieużytki nadające się do zalesienia, bądź mogące stanowić uzupełniający składnik ekosystemu leśnego a w szczególności:
 - grunty skażone, zdegradowane i zagrożone silnie erozją,
 - grunty położone wzdłuż brzegów jezior,
 - lotne piaski.

Z programu zalesień należy wykluczyć następujące kategorie użytkowania ziemi:

- grunty rolne i śródpolne nieużytki zaliczane do siedlisk priorytetowych w programie rolno-środowiskowym (np. bagna, mszary, torfowiska, oczka wodne, trzcinowiska i inne),
- miejsca cenne z historycznego i archeologicznego punktu widzenia.

Największe kompleksy leśne występują w obszarze określonym w studium jako obszar oznaczony symbolem K – ochrony krajobrazu.

W zakresie gospodarki leśnej i zadrzewieniowej należy:

- dążyć do wyrównania granic kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej,
- prowadzić prace zadrzewieniowe w sposób kompleksowy, z uwzględnieniem przede wszystkim ich funkcji biologicznych, estetycznych i społecznych.

Na cele zalesienia gruntów rolnych należy przeznaczać tereny na obszarze gminy wnioskowane przez ich właścicieli w trybie przepisów § 1 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na zalesianie gruntów rolnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz.U. z 2004 r. Nr 236, poz. 2362), o ile zalesienia w/w terenów nie są sprzeczne z przepisami o lasach.

Na obszarach leśnych zagospodarowanie terenów odbywa się na podstawie przepisów o lasach.

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

W granicach gminy Ostrowite nie występują wylewy powierzchniowych cieków wodnych. Okresowo pojawiają się lokalne podtopienia w obniżeniach terenowych. Bezpośrednie zagrożenie powodzią nie występuje.

Na obszarze gminy nie występują zewidencjonowane obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Potencjalne zagrożenia w małej skali mogą występować na terenach wyrobisk po wydobyciu żwiru, zwłaszcza tzw. dzikich.

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

W granicach gminy Ostrowite nie występują wylewy powierzchniowych cieków wodnych. Okresowo pojawiają się lokalne podtopienia w obniżeniach terenowych. Bezpośrednie zagrożenie powodzią nie występuje.



13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Na obszarze gminy Ostrowite nie występują wyżej wymienione obszary.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W studium wyznacza się obszary rekultywacji dla terenów po wyeksploatowaniu kopalni. Rekultywację obszarów poeksploatacyjnych surowców mineralnych wykonuje się na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z przepisami geologicznymi i górnictwami.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Ostrowite nie wyznaczono terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

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

W studium wskazuje się jako obszar problemowy tereny w południowej części Giewartowa, położone w granicy uchylonej strefy ograniczonego użytkowania związanej z lotniskiem w Powidzu.

W związku z utratą mocy obowiązującej zarządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 51/04 z dnia 17 września 2004 r. w sprawie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Powidzu, przestały obowiązywać zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu strefy A o przekroczonym poziomie hałasu. Utrzymanie ograniczeń należy uznać za celowe, gdyż powody ustalenia strefy nie ustały, a przeprowadzone badania akustyczne wykazały ponadnormatywny poziom hałasu w otoczeniu lotniska.

W studium, na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, wskazano obszar występowania ponadnormatywnego poziomu hałasu w granicach pokrywających się ze strefą A wyznaczoną w zarządzeniu wojewody oraz utrzymano ograniczenia w lokalizacji nowych obiektów mieszkalnictwa jednorodzinnego, rekreacyjnego i pobytu zbiorowego. Przyjęto, że na tym obszarze będzie następowała ewolucja zagospodarowania w kierunku produkcyjno-usługowym.

Sytuacja prawna wymaga jednak unormowania w drodze wydania odpowiedniego aktu prawnego ze względu na konsekwencje ekonomiczne.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Przewiduje się lokalizację biogazowni produkującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w Mieczownicy, z wykorzystaniem zabudowy dawnej fermy bydła.



18. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium

Głównym powodem przystąpienia do opracowania zmiany studium jest zapewnienie rozwoju osadnictwa i uporządkowanie terenów rekreacyjnych z uwzględnieniem obszarów objętych ochroną przyrody oraz stworzenie podstaw do wielofunkcyjnego rozwoju gminy.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono charakterystykę istniejącego stanu środowiska, zagospodarowania przestrzennego i warunków życia mieszkańców Gminy. Następnie omówiono istniejące problemy z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności zagadnienia ochrony środowiska, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz ochrony projektowanego obszaru Natura 2000.

Zgodnie z podziałem, określającym Strefy Zróżnicowanej Polityki Przestrzennej, zawartym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, obszar gminy Ostrowite znajduje się w obrębie następujących stref polityki przestrzennej:

- wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych,
- wspierania rozwoju społeczno-gospodarczego,
- rolno-leśnej,

oraz obszarów:

- wschodniego obszaru problemowego – minimalizacji wpływów KWB Konin,
- systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych,
- rejonu rekreacyjnego Powidzko-Skorzęcińskiego.

W strefach wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych i wspierania rozwoju społeczno-gospodarczego znalazły się tereny o warunkach nie sprzyjających intensywnej produkcji rolnej, nie kwalifikujące się dla rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym, leżące w pewnym oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych. Mają one ograniczone możliwości gospodarczego rozwoju i wymagają specjalnego zainteresowania samorządu Województwa i wsparcia z zewnątrz. Istotne jest wprowadzenie, oprócz rolnictwa, pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej oraz zaktywizowanie tych obszarów w oparciu o lokalny potencjał ludzki, zasoby przyrodnicze i kulturowe.

W obszarze rejonu rekreacyjnego zawarto tereny objęte różnymi formami ochrony, z urozmaiconą polodowcową rzeźbą i jeziorami, z malowniczym krajobrazem. Gospodarowanie powinno tu być podporządkowane funkcji rekreacyjnej, która wprawdzie nie będzie wiodącą, ale w istotny może wspomóc finansowo mieszkańców. Stąd propozycja przekształcenia tradycyjnego rolnictwa w rolnictwo ekologiczne.

We wschodni obszarze problemowym, związanym z eksploatacją węgla brunatnego, został wyodrębniony problem obniżania się zwierciadła wody w jeziorach i przedsięwzięcia środków zaradczych (zasilanie jezior wodami z odwadniania odkrywek, podpiętrzenie jeziora Powidzkiego).

Pojawiające się na tych obszarach problemy przyrodnicze, społeczne i gospodarcze winne być rozwiązywane w skali całego regionu. Opracowywane Studium dla gminy Ostrowite uwzględnia wymienione wyżej postulaty.

W celu określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy i zasad rozwoju wprowadzono umowny podział przestrzeni na strefy polityki przestrzennej wprowadzając 5 kategorii obszarów, wskazano niezbędne działania związane z utrzymaniem i wzrostem kondycji tych obszarów oraz wskazano nowe kierunki rozwoju przestrzennego.

W granicach gminy wyznaczono niżej wymienione obszary funkcjonalno-przestrzenne:

- obszar ochrony krajobrazu – K,
- obszar osadniczo rolny – R,
 - podobszary rozwoju wielofunkcyjnego – W
 - podobszary rozwoju aktywizacji gospodarczej – P, PG
- naturalne ciągi ekologiczne – EK.



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM 2017

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Głównym celem zmiany Studium 2017 jest wprowadzenie do ustaleń dokumentu na wyznaczonym terenie nowej funkcji usług turystyki (UT). Ponadto zmiana Studium 2017 uwzględnia wymogi wprowadzone w związku z istotnymi zmianami w obowiązujących przepisach prawnych. Zmiana Studium 2017 umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwoju Gminy Ostrowite.

W celu umożliwienia konsekwentnej realizacji polityki zawartej w Studium postuluje się, aby uszczegółowienie kierunków zagospodarowania terenów wskazanych w niniejszym opracowaniu nastąpiło w trybie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty zmianą Studium 2017 znajduje się w podobszarze naturalnych ciągów ekologicznych – EK.

Podstawowymi celami zmiany Studium 2017 jest wprowadzenie funkcji usług turystyki (UT). Zgodnie z *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite* maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę dla terenów gminy Ostrowite przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W związku z powyższym dla terenów zabudowy usługowej, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Z *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (...)* wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową na terenie gminy wynosi 51 501 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy dla zabudowy usługowej w wysokości 42 921 m² powierzchni użytkowej oznacza faktyczny niedobór terenów usługowych.

Zmiana Studium 2017 stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową określoną w *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę (...)* powiększając ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod usługi turystyki niezbędne dla zapewnienia możliwości realizacji maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zmiana Studium 2017 dotyczy obszaru położonego w rejonie Jeziora Ostrowickiego w granicach działek nr ewid. 247, 248, 249, obręb Ostrowite, oznaczonego symbolem UT na załączniku graficznym do zmiany Studium 2017, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- ustala się zachowanie istniejących użytków zielonych i zadrzewień strefy brzegowej Jeziora Ostrowickiego z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń usług turystyki,
- dopuszcza się lokalizację budynków usługowych związanych z funkcją turystyki i rekreacji, pola namiotowego, pola biwakowego, boisk sportowych oraz placów zabaw dla dzieci, przystani dla sprzętu wodnego, pomostów i zieleni urządzonej,
- określa się zalecane parametry i wskaźniki urbanistyczne:



- o maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- o minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
- o maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

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

W zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określa się następujące zasady zagospodarowania:

- należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez uwzględnienie zasad ochrony wód wynikających z przepisów odrębnych, zachowanie terenów wolnych od zabudowy w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora oraz odpowiednie rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w nawiązaniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych w tej części gminy, ze szczególnym uwzględnieniem docelowego wyposażenia obszarów w sieć wodociągową i kanalizacyjną,
- należy zachować istniejący system melioracyjny, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązania zastępcze w uzgodnieniu z zarządcą systemu melioracyjnego,
- należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń dzięki stosowaniu do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- należy zapewnić właściwą gospodarkę odpadami poprzez obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i w przepisach odrębnych,
- należy wykorzystać nadmiar mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu, a ich usuwanie prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- należy przeprowadzić odpowiednie badania geotechniczne lub geologiczno-inżynierskie przed lokalizacją zabudowy,
- należy uwzględnić cele ochrony przyrody wynikające z położenia obszaru objętego zmianą Studium 2017 w granicach Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W zakresie kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej określa się następujące zasady zagospodarowania:

- dostępność terenów należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z drogą gminną Ostrowite – Jarotki,
- zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez realizację przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru,
- odbiór ścieków należy zapewnić poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,



- zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło należy realizować poprzez przyłącza do istniejącej sieci energetycznej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru z dopuszczeniem stosowania rozwiązań alternatywnych w postaci np. kolektorów słonecznych,
- dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej,
- zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, w szczególności służących realizacji zadań własnych gminy z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, oraz zieleni gminnej i zadrzewień.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 wskazuje się na budowę obiektu małej retencji na Jeziorze Ostrowickim zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 w celu realizacji ustaleń dokumentu gmina zamierza sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmującego obręb Ostrowite, przyjętego Uchwałą nr XLV/348/2014 Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 września 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 6096). Dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącego terenu leśnego na cele nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 występują grunty leśne, dla których wskazuje się na potrzebę zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania, z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania terenu.



11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać możliwość wystąpienia lokalnych podtopień wodami roztopowymi w okresie wiosennym.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarze objętym zmianą Studium 2017 nie określono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.



18. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu zmiany studium 2017

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrowite zostało przyjęte Uchwałą Nr XII/101/2011 Rady Gminy Ostrowite z dnia 25 października 2011 r.

Z uwagi na koncentrację funkcji turystycznych przede wszystkim w zachodniej części gminy Ostrowite, w sąsiedztwie Jeziora Powidzkiego, konieczne stało się stworzenie alternatywnych miejsc rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców centralnej i wschodniej części obszaru. Położenie Jeziora Ostrowickiego w sąsiedztwie miejscowości gminnej stwarza możliwość rozwoju funkcji turystycznych w bliskim otoczeniu terenów mieszkaniowych jako miejsca codziennego wypoczynku.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Rady Gminy Ostrowite Nr X/61/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Ostrowickiego w granicach działek nr ewid. 247, 248, 249, obręb Ostrowite.

Zakres oraz charakter zmian wraz z nowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, jak również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, określone zostały na wstępie niniejszego opracowania i doprecyzowane w kolejnych punktach. Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu wyłącznie w odniesieniu do przedmiotowych terenów.

Jednocześnie, w związku z wejściem w życie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), na potrzeby studium opracowano *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite* obejmujący analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, ocenę możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.