RADA GMINY
w Połajewie

UCHWAŁA NR VII/38/2007
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 29 czerwca 2007 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 Nr 167, poz.1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiana z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz.1635)

Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo zwany dalej planem.

2. Granice obszaru wsi Połajewo objętego planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, zwanych dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na wyznaczonym obszarze;
2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu;
3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania obiektu budowlanego (budynku) i dotyczy to lokalizacji głównej bryły budynku, dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie poza tę linię: okapów, wykuszy, balkonów, schodów zewnętrznych, partii wejściowych do budynku, garażu itp.;

4) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;
5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni (nowej i istniejącej) zabudowy do powierzchni działki;
6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone pod funkcje publiczne: administracji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, socjalnej i wychowawczej, edukacji, sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, poczty i telekomunikacji, kultury, itp...
7) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi przynoszące dochód, świadczone odpłatnie w zakresie: handlu, gastronomii, rekreacji, turystyki, miejsc noclegowych, sportu, kultury, rozrywki, opieki zdrowotnej i socjalnej, weterynaryjnej, rehabilitacji, obsługi bankowej, ubezpieczeń, gier losowych, transportu, wynajmu: sprzętu biurowego, maszyn, samochodów, itp..., napraw i diagnostyki maszyn i urządzeń, samochodów itp...,
8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych albo jednym lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku;
9) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, garaże, gospodarcze i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
10) **terenach zabudowy obiektami produkcyjnymi, składów i magazynów** - należy przez to rozumieć w szczególności teren zabudowany obiektami przeznaczonymi do produkcji i magazynowania:
    a) artykułów spożywczych i napojów (przetwórstwo owoców i warzyw itp., produktów przemiału zbóż, chleba, ciasta, makaronu, soku itp..),
    b) drewna i wyrobów z drewna, metalowych wyrobów gotowych,
    c) wyrobów z papieru i tektury, tworzyw sztucznych i pozostałych surowców niemetalicznych,
    d) działalność wspierającą i pomocniczą dla transportu (załadunek i rozładunek towarów, przeładunek, magazynowanie towaru w silosach, chłodniach, drobne naprawy sprzętu transportowego itp.),
    e) samochodów do przewożenia ładunków,
    f) składowanie maszyn i sprzętu do wynajmu z kierowcą lub operatorem, itp...

§ 3. 1. Na terenie objętym planem nie występują:
1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości;
2) 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. 1. Ustalenia planu obejmują tereny wyłączone z zabudowy budynkami są to: tereny rolnicze (R1) , lasu (ZL) i zieleni izolacyjnej (ZI).

2. Na terenach o których mowa w ust 1. dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenie rolniczym oznaczonym symbolem R dopuszcza się lokalizację budowli związanych z produkcją rolniczą oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej budynków związanych z działalnością rolniczą.

§ 5. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku **MN, MN1 i MN2;**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku **MW;**
3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku **U, U1, U2;**
4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku **Mu i Mu1;**
5) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku **UP;**
6) tereny sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku **US i US1;**
7) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku **RM, RM1;**
8) tereny zabudowy obiektami produkcyjnymi, składów i magazynów - oznaczone na rysunku **P;**
9) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku **R i R1;**
10) tereny lasu - oznaczone na rysunku **ZL;**
11) teren zieleni izolacyjnej - oznaczony na rysunku **ZI;**
12) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku **ZP1 i ZP;**
13) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku **ZC;**
14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku **WS;**
15) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku **KD1- KD8;**
16) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku **KDw, KDW;**
17) tereny ciągów pieszych - oznaczone na rysunku **Kx;**
18) tereny urządzeń elektroenergetycznych - oznaczone na rysunku **E;**
19) tereny urządzeń wodociągowych - oznaczone na rysunku **W;**
20) tereny urządzeń kanalizacji ściekowej - oznaczone na rysunku **K;**
21) tereny urządzeń kanalizacji deszczowej - oznaczone na rysunku **K1,**
22) teren urządzeń telekomunikacyjnych - oznaczony na rysunku **T;**
23) teren urządzeń gazownictwa - oznaczony na rysunku **G.**

§ 6. Obowiązują określone na rysunku:

1) obowiązujące linie zabudowy;
2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) wymagane usytuowanie kalenicy przy realizacji dachu dwuspadowego;
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5) linie podziału wewnętrznego.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. 1. Na terenie wsi objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę:
   a) docelowo w zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych,
   b) tymczasowo do czasu realizacji sieci uzbrojenia w lokalne odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników,
   c) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składów i magazynów oraz usługowo-produkcyjną w oczyszczalnie wód opadowych i roztopowych;
1) zorganizowany system odbioru odpadów;
2) ochronę przed hałasem i wibracjami poprzez zakaz lokalizacji wśród:
   a) zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej),
   b) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

   zakładów wywołujących hałas powyżej dopuszczalnego poziomu dla zabudowy mieszkaniowej;
1) na całym obszarze wsi, ustala się zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, od których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń telekomunikacji (T).

2. Na terenie objętym planem, formami ochrony przyrody objęto drzewa uznane za pomniki przyrody.

1) Wykaz pomników przyrody występujących na terenie parku we wsi Połajewo:
   a) 3 lipy drobnolistne - nr rej. 317, 570,
   b) 2 żywotniki olbrzymie - nr rej. 259, 260,
   c) 2 daglezje zielone - nr rej. 262, 263,
   d) topolę białą - nr rej. 264,
   e) platana zachodniego - nr rej. 266,
   f) 2 lipy szerokolistne - nr rej. 268, 269,
   g) dęba szypułkowego - nr rej. 316;
2) na obszarze parku:
   a) zabrania się niszczenia i uszkadzania pomników przyrody;
   b) zabrania się budowy w ich sąsiedztwie obiektów budowlanych, które mogłyby mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony lub mogłyby spowodować degradację krajobrazu.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Na terenie wsi występują obiekty zabytkowe i zespoły zabytkowe (obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków /skrót WKZ/ i objęte ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze:
   a) park krajobrazowy pocz. XVIII w - nr rej. A-404.
   b) kościół p.w. św. Michała Archanioła - nr rej. A-163.
   plebania
   a) kaplica przy kościele parafialnym - nr rej. A- 486
   b) kaplica przy kościele parafialnym - nr rej. A- 487
   c) kościół ewangelicki - nr rej. A- 484

2) wykaz obiektów objętych ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   a) cmentarz ewangelicko-augsburski ul. Szamotulska XIX w.
   b) cmentarz katolicki, przykościelny, nieczynny XV w.
   c) cmentarz żydowski, nieczynny XVIII, XIX w.
   d) cmentarzu katolicki, parafialny, czynny XIX w.
   e) domy przy ul. Dworcowej o numerach: 1, 2, 4, 7, 9, 10 i salka katechetyczna,
   f) domy przy ul. Obornickiej o numerach: 5, 6, 7,
   g) domy przy ul. Zielonej o numerach: 1, 7, 8, 13,
   h) dom przy ul. Parkowej numer 7,
   i) domy przy ul Rynek o numerach: 2, 3, 5, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 22, 28,
   j) domy przy ul. Szamotulskiej o numerach: 8, 10, 15, 20, 27,
   k) domy przy ul. Winiary o numerach: 2,

2. Zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Połajewo poprzez:
1) ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych i ich historycznego otoczenia;
2) w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku), przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzgodnić z WKZ zakres koniecznych badań archeologicznych, podczas wykonywania prac ziemnych,
3) dostosowanie nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej do zabudowy zabytkowej przez:
   a) utrzymanie historycznej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i usługowych,
   b) nawiązanie formą zabudowy do cech architektury lokalnej w tym do wysokości i szerokości budynku zabytkowego w sąsiedztwie oraz do formy dachu - dach symetryczny dwuspadowy i kąta pochylenia połaci od 40°do 55°,
   c) zmianę formy zabudowy dysharmonizującej poprzez przywrócenie właściwej skali i wysokości obiektu, w tym: wyglądu elewacji frontowej, formy dachu i kąta pochylenia połaci, itp.,
   d) wykończenie zewnętrzne nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, winno być kontynuacją tradycyjnych technik budowlanych.

3. Zachowanie obiektów zabytkowych (oznaczonych na rysunku), w tym:
1) dla obiektów zabytkowych znajdujących się w rejestrze WKZ ustala się:
   a) zakaz rozbudowy i przebudowy obiektu oraz zmiany bryły, elewacji, formy dachu i detalu architektonicznego,
   b) na zmianę funkcji obiektu zabytkowego należy uzyskać pozwolenie WKZ,
   c) na wszelkie prace związane z utrzymaniem obiektu zabytkowego we właściwym stanie technicznym należy uzyskać pozwolenie WKZ;
2) dla obiektów objętych ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
   a) utrzymanie gabarytów i formy istniejących obiektów, w tym zachowanie kompozycji elewacji frontowej, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki i detalu architektonicznego,
   b) przy wymianie stolarki należy odtworzyć jej charakterystyczne cechy,
   c) zakaz zmiany formy dachu, w tym kąta pochylenia połaci i rodzaju pokrycia,
3) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu i przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej,

4) prace związane z utrzymaniem obiektu zabytkowego powinny być wykonywane w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały,
5) przy rozbudowie obiektu zabytkowego należy zachować jego wysokość, kąt nachylenia połaci dachowej i wysokość kalenicy oraz w elewacji powtórzyć charakterystyczne detale architektoniczne (wielkość otworów okiennych, podziały stolarki itp.)

4. Na terenie zabytkowego parku ustala się:
1) zakaz podziału obszaru na działki użytkowe - należy zachować założenie w granicach historycznych jako jedną własność;
2) prawo do odtworzenia zabytkowego założenia i uzupełnienia zieleni przez dobór gatunków właściwych dla siedliska i założenia, po uzyskaniu pozwolenia od WKZ.

5. W obszarach występowania stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku), prowadzący prace ziemne w przypadku odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku jest zobowiązany do:
1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
3) niezwłocznego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta.

Rozdział 4

Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

§ 9. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady podziału:
1) prawo do wydzielenia z terenu zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej działki pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową lub usługową, przy spełnieniu następujących warunków:
   a) zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej (z wyłączeniem dróg wojewódzkich),
   b) szerokość działki pod zabudowę - min. 20 m,
   c) powierzchnia działki dla:
      - zabudowy jednorodzinnej i usługowej - min. 600 m², przy uzbrojeniu w sieć kanalizacji sanitarnej oraz min. 1000 m², z lokalnym odbiorem ścieków bytowych,
      - zabudowy zagrodowej min. 2000 m²;
2) na podział terenów zabytkowych, objętych ochroną konserwatorską należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3) prawo do podziału wyznaczonych terenów usługowo- produkcyjnych UP i usługowych U i 2 U przy spełnieniu następujących warunków:
   a) zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej (z wyłączeniem dróg wojewódzkich),
   b) szerokość działki pod zabudowę - min. 30 m,
   c) w granicach działki winny być zapewnione miejsca pod lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu oraz miejsca parkingowe,
   d) na powierzchni (w granicach nowej działki) będą spełnione wszystkie warunki dotyczące zachowania wymaganych odległości od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagania przeciwpożarowe;
1) prawo do podziału terenu zabudowanego obiektami kubaturowymi pod warunkiem:

a) zapewnienia dojazdu do nowych działek o szerokości min. 3 m,
b) granice nowej działki będą usytuowane w odległości min. 4 m od elewacji z oknami i drzwiami oraz min. 3 m od ściany (bez okien) lub po ścianie oddzielenia przeciwpożarowego,
c) na działce będą zapewnione miejsca pod lokalizację niezbędnej infrastruktury związanej z funkcją terenu i miejsca do parkowania pojazdów,
d) na powierzchni (w granicach nowej działki) będą spełnione wszystkie warunki dotyczące zachowania wymaganych odległości od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagania przeciwpożarowe,
e) wskaźnik zabudowy będzie nie większy niż 0,50.

Rozdział 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN, MN1** i **MN2** ustala się następujące warunki zabudowy zagospodarowania i podziału:
1) na terenie oznaczonym symbolem:
   a) **MN1** występują obiekty zabytkowe, oznaczone na rysunku,
   b) **MN2** zrealizowano zabudowę z płaskimi dachami;
2) na każdej działce prawo do:
   a) rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków , z wyłączeniem budynków zabytkowych oraz budowy nowych przy zachowaniu niżej określonych warunków,
   b) realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych jako zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
3) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
   a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
4) budynek mieszkalny winien być usytuowany w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku, wymagane usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do ulicy, (przy dachu dwuspadowym) zostało określone na rysunku;
5) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m, z dachem stromym min. dwuspadowym, budynku gospodarczego o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 7,0 m;
6) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 1,2 m od poziomu terenu;
7) na terenie **MN1** budynki mieszkalne należy realizować z dachem symetrycznym, dwuspadowym o kącie pochylenia połaci od 40°do 45°,
8) na terenie **MN** budynki należy realizować z dachem o kącie pochylenia połaci:
   a) dla budynku o wysokości 1 kondygnacji od 15°do 45°,
   b) dla budynku o wysokości 2 kondygnacji od 30° do 45°,
9) na terenie **MN2** dopuszcza się realizację budynków z płaskim dachem;
10) możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
11) wskaźnik intensywności zabudowy dla działek o powierzchni:
   a) do 800 m² maksymalna powierzchnia zabudowy do 250 m²,
   b) powyżej 800 m² nie więcej niż 0,3;

12) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
13) na rysunku pokazano podział terenu na działki;
14) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch sąsiednich działek, na powiększonej działce obowiązują określone wyżej warunki zabudowy.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) prawo do nadbudowy istniejących budynków (w tym do zmiany kształtu dachu) ;
2) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
3) maksymalna wysokość obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia w stromym dachu) i do 12 m;
4) dopuszcza się realizację ścianek kolankowych do wysokości 1,4 m;
5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,45;
6) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić 15% powierzchni działki,

§ 12. Dla terenu zabudowy usługowej **U, U1 i U2** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:
1) teren oznaczony:
   a) symbolem **U** - przeznaczony jest pod usługi publiczne,
   b) symbolem **U1** - jest zabudowany obiektem zabytkowym, dla którego obowiązuje zakaz rozbudowy i zmiany formy zewnętrznej,
   c) symbolem **U2** - przeznaczony jest do lokalizacji pozostałych usług,
   d) na terenie **U2** - dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
   a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
3) możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) na wyznaczonej działce prawo do:
   a) budowy nowych obiektów,
   b) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, (z wyłączeniem obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku);
5) dopuszcza się możliwość zmiany jednej funkcji usługowej na inną usługową oraz na przeznaczenie istniejącego obiektu na mieszkania,
6) budynki należy realizować o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i do 13 m,
7) nie ustala się formy dachu,
8) należy zapewnić dostępność obiektów dla osób niepełnosprawnych;
9) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,30;
10) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić 20% powierzchni działki,
11) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek, na powiększonych działkach obowiązują ustalenia §12 .

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **Mu i Mu1** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału :

1) na działkach oznaczonych symbolem **Mu1** występuje zabudowa zabytkowa, oznaczona na rysunku, wszelkie prace związane z utrzymaniem obiektów zabytkowych (np.: wymianę okien, drzwi, pokrycia dachu, rozbudowę obiektu, rozbiórkę itp..) należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi § 8 ust. 3 pkt 1-4;
2) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczeniem dopuszczalnym – zabudowa usługowa, pod funkcję usługową można przeznaczyć do 50 % kubatury obiektów budowlanych;
3) prawo do realizacji na każdej działce budynków: mieszkalno-usługowego, mieszkalnego i usługowego, gospodarczo-magazynowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
4) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
   a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
5) zabudowa mieszkalno-usługowa i mieszkalna winna być zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków jako zabudowy bliźniaczej; budynek mieszkalny może być realizowany do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych i do 11 m, z dachem stromym dwu lub wielospadowym, pozostałe budynki o wysokości do 2 kondygnacji i do 9 m bez określania formy dachu;
7) poziom posadowienia parteru do 1,0 m od poziomu terenu;
8) dla budynków realizowanych z dachem stromym ustala się kąt pochylenia połaci:
   a) dla obiektów o wysokości 1 kondygnacji od 20° do 30°,
   b) dla obiektów o wysokości 2 kondygnacji oraz dla obiektów o wysokości 1 i 2 kondygnacji nadziemnych położonych w strefie ochrony konserwatorskiej od 30°do 45°;
9) możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii zgodnie z obowiązującymi przepisami;
10) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,35;
11) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić 20% powierzchni działki,
12) podział na działki:
   a) dla większych działek - został określony na rysunku,
   b) utrzymuje się podział na działki wynikający z ewidencji gruntów,
   c) istnieje możliwość łączenia kilku sąsiednich działek pod projektowane funkcje.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej **UP** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:

1) przeznaczeniem podstawowym terenu są funkcje usługowe, przeznaczeniem dopuszczalnym funkcje produkcyjno-magazynowe;
2) prawo do realizacji na każdej działce budynków: usługowego, administracyjno-socjalnego, produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji na wyznaczonych działkach zabudowy mieszkaniowej;
4) możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
   a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
6) zabudowa administracyjno-socjalna winna być zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy jeśli jest określona na rysunku;
7) budynki mogą być realizowane do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych i do 16 m, budowle do 50 m od poziomu terenu,
8) nie ustala się formy dachu,
9) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,50,
10) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić 10% powierzchni działki;
11) dojazd do działek z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne (KDW);
12) podział na działki:
   a) dla większych działek - został określony na rysunku,
   b) dla mniejszych działek zachowuje się istniejący podział wynikający z ewidencji gruntów,
   c) c) istnieje możliwość łączenia kilku działek pod projektowane funkcje.

§ 15. Dla terenu usług sportu i rekreacji **US** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) teren oznaczony symbolem:
   a) **US** to teren istniejącego stadionu sportowego,
   b) **US1** to teren sportu i rekreacji;
2) na terenie przeznaczonym do zabudowy dopuszcza się rozbudowę i rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowych;
3) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
4) budynki mogą być realizowane o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m, z dachem stromym min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci od 20°do 40°;
5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy obiektami kubaturowymi do 0,10 powierzchni działki,
6) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić 40% powierzchni działki.

§ 16. Dla terenu zabudowy zagrodowej **RM** i **RM1** ustala się następujące warunki zabudowy, zagospodarowania i podziału:
1) na terenie zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, w tym związanych z prowadzoną produkcją rolną (np.: agroturystyki, sprzedaży, skupu i przechowywania płodów rolnych, wynajmu sprzętu rolniczego itp.);
2) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym:
   a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;

3) budynki mieszkalne należy sytuować w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
4) na każdej działce prawo do:
   a) lokalizacji nowej zabudowy jako wolno stojącej i bliźniaczej,
   b) rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany funkcji istniejącej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zabytkowej,
   c) wszelkie prace związane z utrzymaniem obiektów zabytkowych (np.: wymianę okien, drzwi, pokrycia dachu, rozbudowę obiektu, rozbiórkę itp..) należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi § 8 ust. 3 pkt 1-4;
5) na działce mogą być realizowane budynki mieszkalne, gospodarczo-garażowe i inwentarskie oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
6) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m, poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 1,2 m od poziomu terenu;
7) na terenie oznaczonym:
   a) **RM1** występują obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku, nowe budynki należy realizować z dachem stromym, symetrycznym dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci od 30° do 45°, obiekty budowlane o wysokości 1 kondygnacji z dachem o kącie pochylenia połaci od 10° do 30°;
   b) **RM** budynki należy realizować z dachem stromym dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci od 20° do 45°, obiekty budowlane o wysokości 1 kondygnacji z dachem o kącie pochylenia połaci od 10° do 30°;
8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy obiektami kubaturowymi do 0,40 powierzchni działki;
9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, przeznaczona pod zieleń, winna stanowić 20% powierzchni działki,
10) podział terenu na działki budowlane jest zgodny z ewidencją gruntów.

§ 17. Dla terenu zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami **P** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
2) pozostałe warunki zabudowy winny wynikać z przepisów szczególnych;
3) na działce mogą być realizowane budynki produkcyjne, magazynowe i administracyjno-socjalny oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
4) budynki należy realizować o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 16 m;
5) nie określa się wymaganego kształtu dachu;
6) maksymalny wskaźnik zabudowy obiektami kubaturowymi do 0,40 powierzchni działki,
7) powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić 10% powierzchni działki.

§ 18. Dla terenu lasu **ZL** ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) produkcja leśna winna być prowadzona na podstawie planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu;
2) prawo do przebudowy drzewostanu, prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz usuwania drzew opanowanych przez organizmy szkodliwe.

§ 19. Dla terenu zieleni urządzonej **ZP1** i **ZP** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1. Teren parku krajobrazowego **ZP1** - założenie znajduje się w rejestrze WKZ:
1) na terenie parku obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 pkt 1 i 2;
2) możliwość odtworzenia założenia parku i jego kompozycji po uzyskaniu pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość realizacji obiektów budowlanych o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i do 6 m;
4) dopuszcza się realizację na tym terenie obiektów związanych z rekreacją, architekturą ogrodową oraz wypoczynkiem ogólnie dostępnym.

2. Teren zieleni urządzonej **ZP**:
1) zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu;
2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury funkcjonalnie związanej z terenem zielonym (murków, ławek, pergoli, oświetlenia, itp.) oraz infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu cmentarzy **ZC** ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) prawo do odtworzenia historycznego planu cmentarza;
2) obowiązek zagospodarowania terenu cmentarza zielenią, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej winien stanowić 30% powierzchni działki;
3) dopuszcza się lokalizację domu przedpogrzebowego o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci od 30° do 45°,
4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m².

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS** ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) wody śródlądowe obejmują: Kanał Połajewski i rowy melioracyjne;
2) zmiana stosunków wodnych winna być podporządkowana ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych;
3) należy utrzymać ciągłość istniejących rowów melioracyjnych;
4) prawo do remontu i odbudowy (w celu zachowania ich funkcji) istniejących melioracji wodnych szczegółowych;
5) wykonanie nowych urządzeń wodnych zgodnie z Prawem wodnym.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia dotyczące komunikacji:
1. Układ komunikacyjny obejmuje:
1) drogi publiczne;
2) drogi wewnętrzne – gminne;
3) tereny parkingów,
4) ciągi piesze.

2. Określenie układu komunikacyjnego:

1) układ podstawowy stanowią:
   a) droga główna ruchu przyspieszonego - wojewódzka nr 178,
   b) drogi zbiorcze – powiatowe nr 29270, 29268, 29276;
2) układ obsługujący stanowią:
   a) drogi lokalne,
   b) drogi dojazdowe.

3. Dla dróg publicznych ustala się:

1) dla projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi wojewódzkiej nr 178 (obwodnicy wsi Połajewo) - oznaczonej na rysunku KD1:
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy GP
   b) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 30,00 m,
   c) zakaz wykonywania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi do terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
   d) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczajacych drogi, infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się przejścia poprzeczne sieci infrastruktury przez teren pasa drogowego,
   e) do czasu przystąpienia do realizacji obwodnicy wsi Połajewo ustala się istniejące przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
2) dla drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi wojewódzkiej nr 178 (obejmującej ulice: Obornicką, Rynek, Dworcową) - oznaczonej na rysunku KD2:
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy GP
   b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających - zgodną z ewidencją gruntów;
   c) zakaz wykonywania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi do terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
   d) zakaz lokalizacji, w obrębie jezdni, infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej przez jezdnię oraz wykonanie przyłączy do istniejących sieci,
   e) w liniach rozgraniczających drogi, w centrum wsi, należy usytuować ścieżkę rowerową;
3) dla drogi zbiorczej, drogi powiatowej nr 29276 (obejmującej ulicę Ryczywolską) - oznaczonej na rysunku **KD3:**
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
   b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających- zgodną z ewidencją gruntów,
   c) w liniach rozgraniczających drogi należy usytuować ścieżkę rowerową;
4) dla drogi zbiorczej, powiatowej nr 29270 (obejmującej ulicę Szamotulską) oznaczonej na rysunku **KD4** :
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
   b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów,
   c) w liniach rozgraniczających drogi należy usytuować ścieżkę rowerową;
5) dla drogi zbiorczej, powiatowej nr 29268 (obejmującej ulicę Winiary) oznaczonej na rysunku **KD5**:
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy Z,
   b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów,
   c) w liniach rozgraniczających drogi należy usytuować ścieżkę rowerową;

6) dla drogi lokalnej (obejmującej ulicę Leśną) oznaczonej na rysunku **KD6** :
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy L
   b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z ewidencją gruntów;
7) dla drogi lokalnej **KD7** (ulicy Łąkowej) :
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy L
   b) szerokość w liniach rozgraniczających istniejącą zgodną z ewidencją gruntów;
8) dla drogi lokalnej **KD8** :
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy L
   b) szerokość w liniach rozgraniczających na terenie przeznaczonym pod zabudowę - 15,0 m, na pozostałym terenie szerokość zgodna z ewidencją gruntów;
9) drogi publiczne obejmują pozostałe ulice oznaczone na rysunku **KD**, drogi dojazdowe:
   a) o jednej jezdni dwupasowej klasy D,
   b) o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z ewidencją gruntów;
10) w liniach rozgraniczających dróg publicznych mogą być realizowane ścieżki rowerowe.

4. Układ drogowy posiada powiązania:
1) droga wojewódzka główna **KD2** posiada powiązanie z drogami zbiorczymi:
   a) z drogami powiatowymi klasy Z **KD3, KD4** i **KD5** poprzez skrzyżowania;
1) drogi zbiorcze zapewniają powiązanie układu dróg obsługujących (lokalnych i dojazdowych) z układem zewnętrznym;
2) przebudowa układu komunikacyjnego dotyczy budowy obwodnicy wsi Połajewo w ciągu drogi wojewódzkiej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:
1) istniejące ulice publiczne wymagają modernizacji;
2) projektuje się budowę nowej drogi publicznej - wojewódzkiej KD1;
3) wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga rozbudowy istniejących dróg lokalnych i budowy dróg dojazdowych i wewnętrznych.

6. Ilość miejsc parkingowych na obszarze objętym planem wyznaczyć wg następujących wskaźników:
1) na terenach MN i RM - na każdej działce należy wyznaczyć min. 2 miejsca, w tym w garażu;
2) na terenach U, U2, Mu - na 10 miejsc konsumpcyjnych lub na 100 m² powierzchni użytkowej usług - min. 3 miejsca postojowe,
3) dla terenu MW należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości:
   a) 1 miejsce na 1 mieszkanie na terenie działki lub wzdłuż dróg dojazdowych,
   b) część miejsc parkingowych zabezpieczona jest w garażach usytuowanych obok terenów mieszkaniowych;
3) na terenie P, UP - 5 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej realizowane na każdej działce.

§ 23. Dla terenu komunikacji wewnętrznej **KDw** i **KDW** ustala się:
1) tereny oznaczone symbolem:
   a) **KDw** stanowią gminne drogi wewnętrzne,
   b) **KDW** stanowią drogi prywatne;
2) szerokość **KDW** w liniach rozgraniczających dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę:

a) oznaczonych symbolem U2 i Mu - 10,0 - 12,0 m,
b) oznaczonych symbolem MN - 8,0 - 10,0 m,
c) oznaczonych symbolem UP - 15,0 m;

3) szerokość dróg wewnętrznych **KDw** w liniach rozgraniczających na terenach zabudowanych - istniejąca zgodna z ewidencją gruntów,
4) zakaz podziału terenu **KDW**;
5) prawo do usytuowania w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych sieci uzbrojenia technicznego.

§ 24. Tereny komunikacji ponadto obejmują:
1) ciągi piesze oznaczone na rysunku **Kx** – o szerokości w liniach rozgraniczających:
a) istniejące - zgodnej z ewidencją gruntów,
b) wyznaczone - od 2 m do 4 m;
2) parkingi ogólnodostępne oznaczone na rysunku KP,
3) budowa związana z ww. obiektami może być prowadzona w granicach terenu oznaczonego na rysunku lub w granicach ewidencyjnych działki.

§ 25. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) na istniejących działkach zabudowanych możliwość rozbudowy i wymiany istniejących stacji transformatorowych;
2) budowa na każdej działce stacji transformatorowej o wysokości do 4 m, z dachem dwu lub czterospadowym, o powierzchni zabudowy do 10 m^2,
3) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 26. Dla terenu urządzeń wodociągowych **W** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy prawo do rozbudowy, przebudowy istniejącego obiektu stacji uzdatniania wody,
2) prawo do przebudowy i rozbudowy ujęcia wód podziemnych;
3) zakaz wykonywania w pobliżu ujęcia wód robót lub czynności, które mogą zmniejszać przydatność ujmowanej wody lub wpływać na wydajność ujęcia;
4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki.

§ 27. Dla terenu urządzeń kanalizacji ściekowej **K** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) prawo do budowy i modernizacji przepompowni ścieków oraz rozbudowy oczyszczalni ścieków;
2) na terenie oczyszczalni ścieków wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki, na terenie przepompowni ścieków nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.

§ 28. Dla terenu urządzeń kanalizacji wód opadowych **K1** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) prawo do budowy oczyszczalni wód opadowych i roztopowych;
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki.

§ 29. Dla terenu urządzeń telekomunikacyjnych **T** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) prawo do przebudowy i modernizacji istniejącej stacji bazowej telefonii cyfrowej;
2) szkodliwe oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi winno być zawarte w granicach działki i na wysokościach niedostępnych dla ludzi,
3) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 30. Dla terenu urządzeń gazownictwa **G** ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) prawo do budowy na działce stacji redukcyjnej gazu I stopnia,
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki.

§ 31. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

2) zaopatrzenie w energię:
   a) z systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych zapewnia zasilanie w energię elektryczną istniejących obiektów,
   b) projektuje się rozbudowę systemu elektroenergetycznego poprzez realizację nowych sieci i projektowanych stacji transformatorowych zasilanych liniami kablowymi;
3) zaopatrzenie w wodę:
   a) istniejąca sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody (**W**) we wsi Połajewo jest wystarczająca dla zaopatrzenia w wodę istniejących obiektów na obszarze objętym planem,
   b) projektowana jest rozbudowa sieci wodociągowej w nowych ulicach na nowych terenach przewidzianych do zabudowy,
4) odprowadzenie ścieków komunalnych:
   a) do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej - tymczasowo do szczelnych zbiorników na ścieki zlokalizowanych na działkach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
   b) po rozbudowie sieci wiejskiej, poprzez układ kanałów grawitacyjnych i tłocznych oraz przepompowni (**K**) tworzących system sieci kanalizacji ściekowej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków w Połajewie,
   c) dla nowych terenów wymagana jest budowa nowych sieci;
5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych ułożonych w ulicach z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej do środowiska wymaga budowy sieci deszczowej i oczyszczalni wód (**K1**) dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej i usługowej oraz dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej w drogach publicznych;
7) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjną gazu i realizację sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
8) gospodarka cieplna rozwiązana indywidualnie, z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw i urządzeń spełniających wymogi ochrony powietrza;
9) usuwanie odpadów zgodnie z gminnym system usuwania odpadów:

a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na urządzone wysypisko śmieci,
b) usuwanie pozostałych odpadów zgodnie z gminnym programem gospodarowania odpadami;

10) dla odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy uzyskać stosowną zgodę na wytwarzanie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

Rozdział 7

Przepisy końcowe.

§ 32. W związku z uchwaleniem planu ustala się 25 % stawkę, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

§ 34. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Klewenhagen

RADA GMINY
w Połajewie

93

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr VII/38/2007
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 29 czerwca 2007 r
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z u s t a l e n i a m i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zmiana z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz.1635)

Rada Gminy w Połajewie

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

U Z A S A D N I E N I E

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo stanowi w części teren zabudowany obiektami mieszkalnymi, usługowymi i produkcyjno-magazynowymi, w części stanowi obszar przyrodniczy i teren przyległych gruntów rolnych.
Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo rozwój sieci osadniczej wsi winien dotyczyć wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod zabudowę, szczególnie we wsi Połajewo, stanowiącej podstawowy ośrodek rozwojowy w gminie. Obszar objęty projektem planu miejscowego wsi Połajewo obejmuje tereny zabudowane wsi, obszary przyrodnicze oraz określone w studium jako przeznaczone pod zabudowę.
Wieś Połajewo jako ośrodek gminny przeznaczona jest do lokalizacji zabudowy oraz uzbrojenia technicznego terenów przeznaczonych pod zabudowę.
Przekształcenia przestrzenne wsi Połajewo obejmują:

1) wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę,
2) ochronę układu ruralistycznego zabudowy wokół Rynku,
3) obejście północne wsi drogą nr 178,
4) rozbudowę uzbrojenia technicznego,
5) budowę ulic.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Klewenhagen

RADA GMINY
w Połajewie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/38/2007
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 29 czerwca 2007 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 zmiana z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz.1635)

Rada Gminy w Połajewie

§ 1. Rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo:

1. Treść uwagi: proszę o zmianę przeznaczenia działki rolnej nr 506, pod stację paliw:

1) treść rozstrzygnięcia:

a) działkę nr 506 stanowi grunt rolny klasy R III, dla zmiany przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę usługową należy uzyskać zgodę od Ministra Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cel nierolniczy, wymaga to ponowienia procedury sporządzenia planu od etapu opinii i uzgodnień do planu, wyłożenia itd. Realizacja stacji paliw jest uzależniona od terminu realizacji obwodnicy. Ten termin jest nieznany i odległy. Po uchwaleniu miejscowego planu można przystąpić do jego zmiany w granicach projektowanej stacji paliw.
b) należy utrzymać dotychczasową funkcję w miejscowym planie.

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej do miejscowego planu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Klewenhagen

RADA GMINY
w Połajewie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/38/2007
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 29 czerwca 2007 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 ze zmianami) oraz art. 166 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 ze zmianami)

Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo wymagana jest realizacja:
1) sieci wodociągowe j - 14.230 mb;
2) sieci kanalizacji ściekowej - 12.940 mb;
3) sieci kanalizacji deszczowej - 2.960 mb;
4) osadników wód deszczowych – szt. 2;
5) przepompowni ścieków - szt..2;
6) stacji transformatorowych (E) – szt. 5;
7) linii elektroenergetycznych kablowych – 3.500 mb,
8) dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
zwanych dalej zadaniem inwestycyjnym.

2. Prognozowany koszt realizacji zadania inwestycyjnego wyniesie około 4.582.300,00 złotych.

3. Zadanie inwestycyjne obejmuje łącznie wykonanie uzbrojenia terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i linii kablowej elektroenergetycznej, gazowej oraz włączenie ich do istniejących sieci w ulicach oraz budowę dróg gminnych:
1) realizacja zadań określonych w § 1 ust 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 8 stanowi zadanie własne Gminy Połajewo;
2) realizacja zadań w zakresie przesyłania i dystrybucji energii określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 i 7 zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j. t. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz.1504 ze zmianami).

§ 2.1. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1 w pkt 1, 2, 3,4 ,5 i 8 zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Połajewo.

2. Realizacja zadania inwestycyjnego nastąpi zgodnie z uchwałą budżetową.

3. Inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne".

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Klewenhagen

RADA GMINY
w Połajewie

Połajewo, dnia 29 czerwca 2007 roku

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo.

Zgodnie z uchwałą nr XVII/94/2004 Rady Gminy w Połajewie z dnia 30 września 2004 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo – uchwały nr XI/64/2003 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 listopada 2003 r.
Rada Gminy Połajewo powierzyła Wójtowi Gminy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo.

Projekt planu miejscowego obejmuje tereny, które nie posiadają miejscowego planu. Wyznaczono nowe tereny pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, usługowo-produkcyjną i tereny komunikacji oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Wyznaczone tereny pod zabudowę usytuowane są obok terenów zabudowanych, z zastosowaniem strefowania zabudowy, umożliwią dalszy rozwój wsi.

Projekt planu miejscowego z załącznikami dotyczącymi:

a) zgodności ze studium,
b) rozpatrzenia uwag do planu,
c) sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania,

może być przedstawiony do uchwalenia przez Radę Gminy Połajewo.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Klewenhagen

RADA GMINY
w Polajewie

