UCHWAŁA NR XXVI/254/2022
RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo uchwalonego uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, 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 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) 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 3 do uchwały;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzen nego województwa wielkopolskiego;

2) przestrzenie publiczne o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) obiekty objęte formami ochrony zabytków i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Cały obszar wsi Połajewo objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (skrót GZWP) nr 139 – Dolina Kopalna Smogulec-Margonin (zbiornika czwartorzędowego).

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczony na rysunku **MNU**;

2) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku **U**;

3) teren drogi publicznej (ul. Krótkiej) - oznaczony na rysunku **KDD**;

4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku **KDW**;

5) teren urządzeń elektroenergetyki - oznaczony na rysunku **E**;

6) teren urządzeń wodociągowych - oznaczony na rysunku **W.**

2. Na całym obszarze objętym planem zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny o tym samym przeznaczeniu i innych warunkach zabudowy i zagospodarowania wyróżniono cyfrą.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury), obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy budynkami;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci poniżej 15°;

3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°

4) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynków stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczona po obrysie zewnętrznym budynku.

§ 5. Obowiązują określone na rysunku:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenia terenów;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Na terenie objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

1) zapewnienie ochrony wód przez odprowadzenie do środowiska wód opadowych lub roztopowych spełniających jakość zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

2) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów i właściwe zabezpieczenie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;

4) ochronę powietrza przed emisją zanieczyszczeń zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska i prawa miejscowego;

5) ochronę przed hałasem, poprzez utrzymanie hałasu na poziomie dopuszczalnym dla tych terenów, na terenach:

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, przy realizacji usług edukacji jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   b) zabudowy usługowej U1 jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub tymczaso wym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) zabudowy usługowej U2 jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

6) kształtowanie terenów zieleni przez ustalenie wymaganego min.wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;

7) ochronę wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – Dolina Kopalna Smogulec-Margonin (zbiornika czwartorzędowego), poprzez zakaz zanieczyszczania wód podziemnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU ustala się:

1) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) realizację na działce budowlanej budynków: mieszkalnego, usługowego i gospodarczych w tym garażowego, altany lub wiaty;

3) usługi w szczególności: edukacji, handlu, opieki zdrowotnej, finansowe itp.;

4) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zmiany funkcji oraz rozbiórki i budowy nowego wg poniższych warunków;

5) dla budynku mieszkalnego:

   a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,

   b) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy;

6) dla budynku usługowego:

   a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

   b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się dach płaski;

7) dla budynków gospodarczego, garażowego, wiaty lub altany:

   a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

   b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej do 30°, dopuszcza się dach płaski;

8) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,10 do 0,40;

9) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń i wodę na min. 20% powierzchni działki budowlanej;

10) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tę liczbę wlicza się miejsce w garażu i min. 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 8. Dla terenu zabudowy usługowej U1 ustala się:

1) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) usługi opiekuńczo-edukacyjne w szczególności: przedszkole, żłobek;

3) realizację na działce budowlanej budynków: usługowego i gospodarczych oraz obiektówmałej architektury, placu zabaw dla dzieci w tym: piaskownic, huśtawek zjeżdżalni, ławek itp. oraz kształtowanie różnych form zieleni;

4) dla budynków usługowego i gospodarczego:

   a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m,

   b) dach płaski lub stromy min. dwuspadowy, dopuszcza się inną geometrię dachu;

5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,20;

6) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń na min. 30% powierzchni działki budowlanej;

7) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej U2 ustala się:

1) usługi wypoczynkowo-rekreacyjne, sportowe, itp;

2) sytuowanie budynku i wiaty lub altany na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) realizację na działce budowlanej: budynku gospodarczego, wiaty lub altany, obiektów małej architektury, siłowni zewnętrznych, placu zabaw dla dzieci w tym: piaskownic, huśtawek zjeżdżalni, ławek, boiska itp. oraz kształtowanie różnych form zieleni;

4) dla budynku gospodarczego, wiaty lub altany:

a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

b) dowolną geometrię dachu;

5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,20;

6) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń na min. 20% powierzchni działki budowlanej;

7) realizację na działce budowlanej miejsc postojowych w ilości min. 1 stanowisko na 10 użytkowników.

§ 10. Na terenie drogi publicznej KDD (ul. Krótkiej) ustala się:

1) klasę drogi dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem;

3) szerokość jezdni i realizację drogi klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

4) realizację chodnika oraz dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych i zagospodarowanie zielenią.

§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej KDW ustala się:

1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem, 8-9 m;

2) szerokość jezdni 5 m;

3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych.

§ 12. Na terenie urządzeń elektroenergetyki E ustala się:

1) zachowanie istniejącego budynku stacji transformatorowej z możliwością modernizacji i rozbudowy oraz rozbiórki i budowy nowej;

2) sytuowanie budynku na terenie ograniczonym maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) dla budynku:

a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 3 m;

b) dowolna geometria dachu;

4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,30 do 0,60;

5) teren powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Na terenie urządzeń wodociągowych W ustala się:

1) zachowanie istniejącej studni wierconej (o głębokośc180 m) z możliwością modernizacji i budowy nowej;

2) teren powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki budowlanej.

2. Na rysunku pokazano strefę ochronny bezpośredniej wokół studni głębinowej.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) powiązania komunikacyjne poprzez skrzyżowanie drogi dojazdowej (ulicy Krótkiej) z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Obornicką);

2) drogi te zapewniają powiązanie układu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych dojazdowych z układem zewnętrznym.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;

2) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego,

3) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji ściekowej, tworzącej system sieci kanalizacji ściekowej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków,

4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

   a) z terenu drogi publicznej w przypadku wód wymagających podczyszczenia do urządzeń podczyszczających i do środowiska,

   b) z pozostałych terenów zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej;

5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej (podziemnych), z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;

6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi i spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii (np.: fotowoltaiki, pompy ciepła);

7) zaopatrzenie w gaz – na terenie objętym planem dopuszcza się realizację systemu sieci gazowej,

8) gospodarowanie odpadami:

   a) selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

   b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowania terenu, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi,

   c) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 16. W związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu objętego planem 25% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

§ 18. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Roman Klewenhagen

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁAJEWO W ZAKRESIE WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI POŁAJEWO

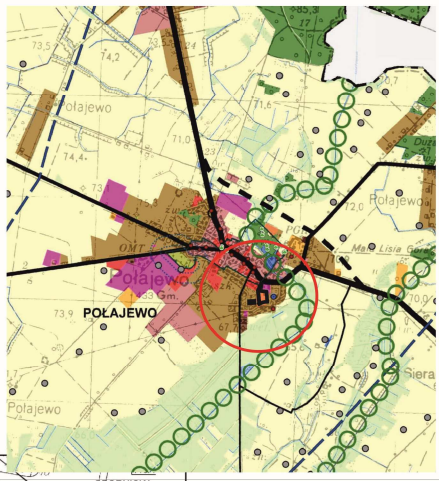
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1

RYSUNEK PLANU
DO UCHWAŁY NR XXVI/254/2022
RADY GMINY W POŁAJEWIE
Z DNIA 2 SIERPNIA 2022 R.
UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POD POZ. Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁAJEWO SKALA 1:25000

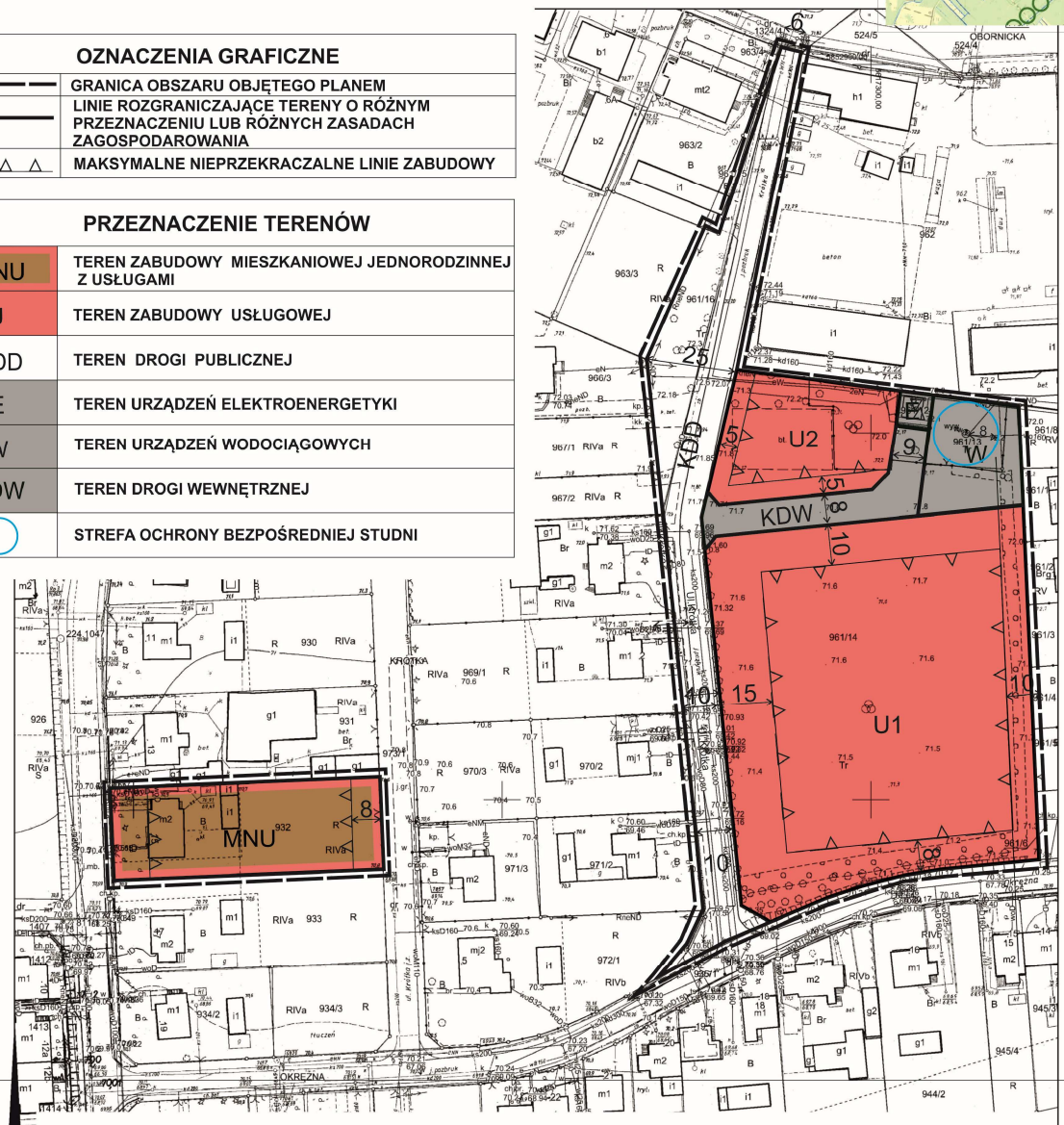


Województwo: wielkopolskie
Powiat: czarnkowsko-trzcianecki
Jednostka ewidencyjna: Gmina Połajewo
Obręb ewidencyjny: POŁAJEWO
ID: GK.6642.666.2022
Działka: 932,961/14,961/16
Sekcja: 5.186.35.14.1

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
△ △ △	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ
E	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
W	TEREN URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
○	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STUDNI



CAŁY TEREN OBJĘTY PLANEM LEŻY W GRANICACH GZWP NR 139

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/254/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w obrębie wsi Połajewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/254/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewow zakresie wybranych obszarów w obrębie 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 559) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo będzie wymagana realizacja inwestycji, która należy do zadań własnych gminy:

1) rozbudowa drogi publicznej ul. Krótkiej;

2) budowa drogi wewnętrznej; zwanej dalej zadaniem inwestycyjnym.

§ 2. 1. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1 pkt 1 i 2 zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Połajewo lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych, w tym z funduszy unijnych.

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 „Wielotetnie programy inwestycyjne”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/254/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 2 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr XXVI/254/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów w obrębie wsi Połajewo.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w obrębie wsi Połajewo leży w obszarze zabudowanym, w centrum wsi, przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (boisko sportowe), teren stacji transformatorowej i studni głębinowej. Działki objęte planem leżą w strefie zurbanizowanej wsi, bezpośrednio graniczą z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną zabudową usługową i zabudową magazynową.

Tereny te były objęte planem miejscowym. Wójt wystąpił z wnioskiem o zmianę ustaleń planu, w zakresie usytuowania przedszkola ze żłobkiem na terenie boiska sportowego oraz dopuszczenie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej funkcji usługowej (szkoły nauki jazdy). Plan miejscowy ma umożliwić realizację zabudowy o nowych ustaleniach.

Tereny wsi Połajewo objęte planem, leżą poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody: poza obszarem chronionego krajobrazu i poza obszarem Natura 2000.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków.

Wieś Połajewo leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – Dolina Kopalna Smogulec-Margonin (zbiornik czwartorzędowy).

Tereny są uzbrojone w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo.

Przed podjęciem niniejszej uchwały, Wójt Gminy – stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (skrót opizp) – dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo uchwalona uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022r. określa obszar objęty planem jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren usług.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określa maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określa warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych i dostęp do drogi.

Tereny te są zabudowane budynkami: mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym, stacji transformatorowej i studnią wierconą o głębokości 180 m. Dla studni wydano pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód – termin obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego do 29 stycznia 2033 roku. Studnia głębinowa ujmuje wody podziemne z formacji trzeciorzędowej o zasobach eksploatacyjnych zatwierdzonych w kategorii „B”. Na rysunku pokazano strefę ochronny sanitarnej bezpośredniej wokół studni.

Teren objęty planem jest w pełni uzbrojony. W planie określono wymagania ochrony środowiska, ochronę wód i wskaźniki intensywności zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego. Uwzględniono prawo własności poszczególnych nieruchomości. Realizacja inwestycji nie będzie się wiązać z kosztami przejęcia gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego.

Nie występują w planie tereny związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W planie będą określone potrzeby interesu publicznego w zakresie edukacji i opieki (przed-szkole i żłobek).

Zapewniono możliwość modernizacji i realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.15 ust. 1 i art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wprowadzonych do ww. ustawy w związku z ustawą o rewitalizacji.

Ust. 2 pkt 1 - Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określa wymaganą formę budynków i geometrię dachu oraz minimalne i maksymalne wskaźniki zabudowy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo leży w obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo pod zabudowę. Tereny te są w części zabudowane budynkami: mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, stacją transformatorową. Projektowana będzie zmiana funkcji z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Teren boiska sportowego będzie przeznaczony pod teren zabudowy usługowej (przedszkole i żłobek). Tereny te leżą wzdłuż dróg publicznych.

Pkt 2 Działki objęte planem leżą w strefie zurbanizowanej wsi, bezpośrednio graniczą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową usługową i magazynową.

Pkt 3 -W planie określono wymagania dotyczące ochrony środowiska: ochronę wód, ochronę przed hałasem, ochronę powietrza, ochronę ziemi itp.

Pkt 4 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Pkt 5 ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Tereny są uzbrojone w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjną.

Pkt 6, 7 Oceniono walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego. Uwzględniono prawo własności poszczególnych nieruchomości.

Pkt 10 Zapewniono możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Pkt 11, 12 W pracach nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był dostępny na stronie BIP gminy. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ust. 3 Przy przeznaczeniu terenu pod zabudowę i korzystaniu z niego organ ważył interes publiczny i interesy prywatne oraz środowiskowe i społeczne.

Ust. 4 Nowe tereny umożliwią lokalizację nowej zabudowy. Stanowią uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej wsi. Nowa zabudowa będzie sytuowana wzdłuż istniejącej drogi (ul. Krótkiej), będzie wykorzystywać istniejące sieci infrastruktury technicznej, nie wymaga angażowania środków publicznych. Przyjęte rozwiązania ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiają korzystanie ze środków transportu.

W pracach nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był dostępny na stronie BIP gminy. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy przeznaczeniu terenu pod zabudowę i korzystaniu z niego organ ważył interes publiczny i interesy prywatne oraz środowiskowe i społeczne.

Nowe przeznaczenie terenów zabudowanych uzupełni o nowe usługi istniejącą strukturę przestrzenną wsi. Przyjęte rozwiązania ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiają korzystanie ze środków transportu.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy opizp wójt w 2015 roku dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenił aktualność studium i miejscowych planów.

Wyniki analizy po opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej gminy z 18 .09.2015 roku zostały przyjęte uchwałą nr VII/50/2015 przez Radę Gminy w Połajewie w dniu 22 września 2015 r. Sporządzono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo uchwaloną uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r.

Projekt planu był przesłany pismem PP.6721.1.2021 z dnia 01.04.2022 r. do opiniowania i uzgodnienia z organami i instytucjami właściwymi dla obszaru objętego planem.

Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 czerwca do 28 czerwca 2022 roku.

W dniu 14 czerwca miała się odbyć się dyskusja publiczna. Nikt z zainteresowanych osób nie przybył na dyskusję publiczną. Do dnia 12 lipca 2022 roku można było składać uwagi do projektu miejscowego planu. Nikt nie złożył uwag do projektu miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu może zostać przedstawiony Radzie Gminy w Połajewie do uchwalenia.