

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY Nr XXIX/252/2021
RADY MIEJSKIEJ W OSTROROGU
z dnia 29 lipca 2021 r.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRORÓG

KIERUNKI ROZWOJU GMINY
ORAZ
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM

TOM II

PRACOWNIA URBANISTYCZNA Magdalena Kalinowska „PLAN 21”

Niniejsze opracowanie - *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ostroróg*, sporządził zespół projektowy w składzie:

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

Zespół projektowy:

mgr inż. Aleksandra Raźniewska

mgr inż. Małgorzata Mastalierz



Spis treści:

1. Wizja rozwoju gminy	5
1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju	5
1.2. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Ostroróg	5
1.3. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej.....	6
2. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania	10
3. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego	11
3.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu	11
3.2. Główne problemy do rozwiązania	12
3.3. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną	16
4. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego	17
4.1. Zasady ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków	18
4.2. Zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych.....	22
4.3. Zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości (wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)	24
4.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	25
4.5. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania	26
5. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług.....	27
5.1. Mieszkalnictwo.....	27
5.2. Usługi.....	29
6. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji.....	31
7. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa	33
8. Kierunki eksploatacji kruszywa naturalnego	35
9. Kierunki rozwoju usług turystyki, sportu i rekreacji.....	35
10. Kierunki rozwoju terenów zieleni i cmentarzy.....	36
11. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	37
11.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych	37
11.2. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych	40
11.3. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej.....	41
11.4. Kierunki rozwoju terenów kolejowych.....	41
12. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	43
12.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę.....	43
12.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków	43
12.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną.....	44
12.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej.....	48
12.5. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów	49
12.6. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej	50

12.7.Kierunki rozwoju ciepłownictwa	52
13.Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji	52
14.Zadania własne gminy wynikające z realizacji ustaleń studium	53
15.Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	54
15.1.Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	54
15.2.Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych	56
16.Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy	56
17.Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	57
18.Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	57
19.Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	57
20.Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	58
21.Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	58
22.Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	59
23.Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego	59
24.Etapowanie realizacji zabudowy terenów	68
25.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	68
26.Obszary przeznaczone pod odnawialne źródła energii wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW	68
27.Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego	69
28.Tereny zamknięte	69
29.Obszary zdegradowane	69
30.Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	69
II.UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM	70
31.Tereny rozwojowe i obszary strategiczne	70
32.Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie	73
32.1.Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w miejscowości Ostroróg	73
32.2.Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Ostroróg	73
SPIS RYCIN	78
SPIS TABEL	78

1. Wizja rozwoju gminy

1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju

Do głównych i nadrzędnych celów rozwoju gminy Ostroróg należą:

- zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia,
- zmniejszenie bezrobocia poprzez wspieranie rozwoju przedsiębiorczości,
- usprawnienie komunikacji oraz poprawa funkcjonowania transportu publicznego,
- realizowanie działań wspierających rozwój kultury,
- racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego oraz ich ochrona,
- silna współpraca władz samorządowych z mieszkańcami,
- lepsze wykorzystywanie środków pochodzących ze środków Unii Europejskiej.

Cele te zgodne są z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz.U. 2020 poz. 1219 ze zm.). Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

1.2. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Ostroróg

Przedstawione w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg* zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną, której realizacja należy do zadań władz lokalnych. Polityka przestrzenna określona w *Studium* jest podstawą do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, prowadzenia dalszych działań rozwojowych, a w szczególności do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na politykę przestrzenną gminy Ostroróg składają się następujące cele strategiczne rozwoju:

- 1) Zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia poprzez stymulowanie wzrostu w lokalnej sferze gospodarczej, a przez to generowanie dochodów zarówno w sektorze podmiotów, jak i w sektorze gospodarstw domowych, a pośrednio również dochodów do budżetu gminy.
- 2) Zapewnienie wysokiej jakości obsługi administracyjnej i zarządzania strategicznego przez aparat samorządowy, umożliwiających długofalowy rozwój

gminy i pozyskiwanie partnerów dla przedsięwzięć rozwojowych, wpływających m.in. na zmniejszanie bezrobocia.

- 3) *Zachowanie zasobów naturalnych, architektonicznych i kulturowych, zachowanie ładu przestrzennego oraz harmonii pomiędzy naturalnym krajobrazem wraz z tradycyjnym budownictwem wiejskim oraz nowymi obiektami.*

Realizacja w/w celów odbywać powinna się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego przeznaczenia terenów pod nowe inwestycje oraz ogólnie pojmowanego harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wszystkie kategorie są ze sobą spójne, a realizacja każdej z nich nie może odbywać się w oderwaniu od pozostałych oraz w oderwaniu od przestrzeni gminy, środowiska przyrodniczego i człowieka.

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem miasta i gminy Ostroróg, wypracowaniem prawidłowych instrumentów organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

Prowadzenie polityki przestrzennej gminy zgodnie z ww. zasadami i wskazówkami przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców, harmonijnego funkcjonowania obszarów zainwestowanych, estetycznej przestrzeni krajobrazu oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego gminy.

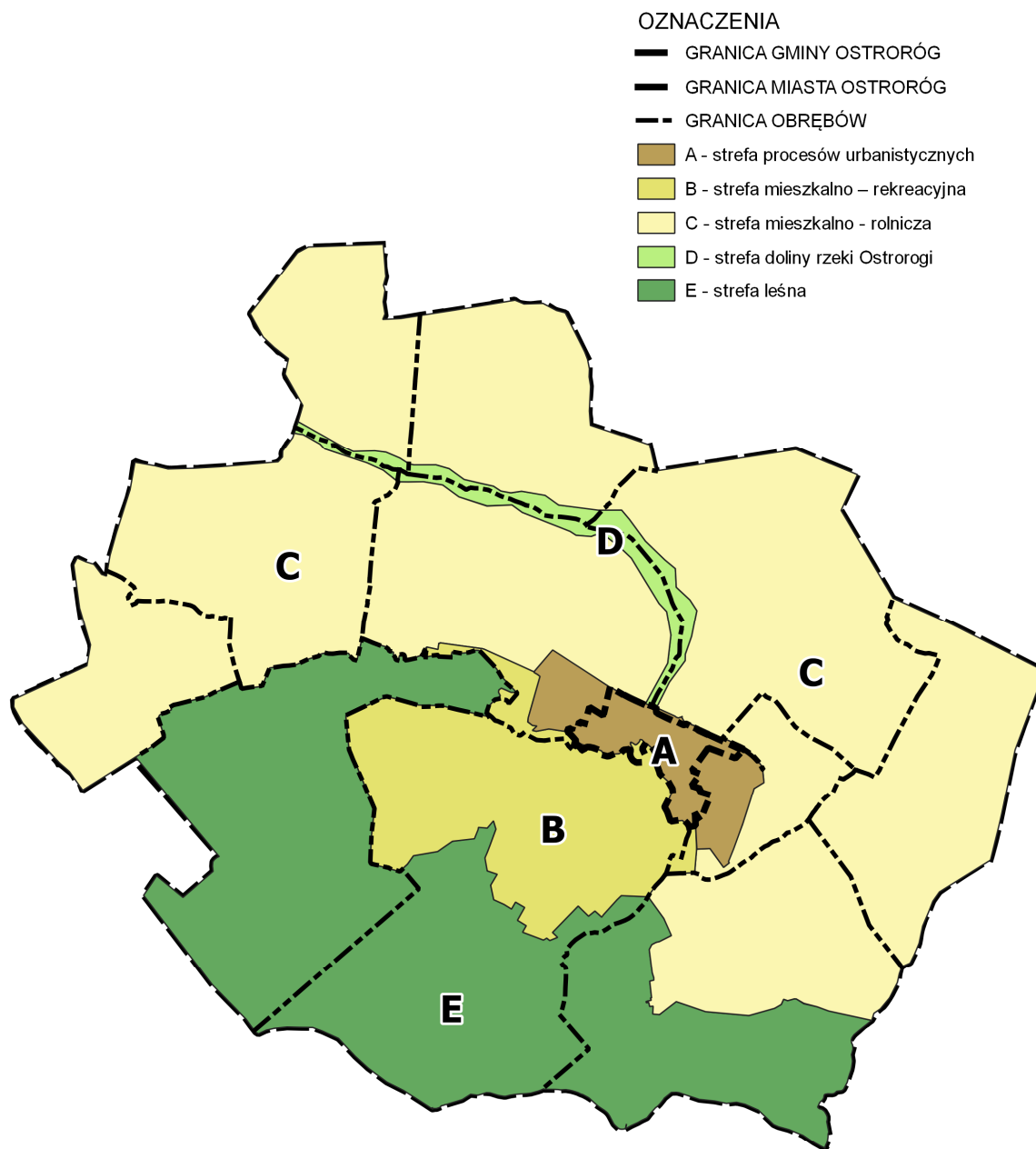
1.3. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej

Elementami środowiska decydującymi o przydatności funkcjonalno-przestrzennej gminy Ostroróg są głównie: walory przyrodniczo-krajobrazowe środkowej i północnej części gminy wzdłuż doliny rzeki Ostrorogi oraz południowa i południowo – zachodnia zalesiona część gminy (na które składa się zróżnicowanie rzeźby terenu, zespoły leśne i mozaika zbiorowisk roślinnych) oraz zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (w szczególności klasy III) na obszarze północnej i północno – wschodniej części gminy.

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej gminy wyróżniono:

- strefę procesów urbanistycznych (A) w centralnej części gminy,
- strefę mieszkalno – rekreacyjną (B),
- strefę mieszkalno - rolniczą (C) obejmującą rozległe połacie gminy użytkowane rolniczo,
- strefę doliny rzeki Ostrorogi (D),
- strefę leśną (E) w południowej części gminy.

Ryc. 1 Struktura przyrodniczo-funkcjonalna gminy Ostroróg.



Źródło: opracowanie własne

- A.** STREFA PROCESÓW URBANISTYCZNYCH to głównie tereny zurbanizowane miejscowości Ostroróg, rozciągające się w środkowej części gminy; obszar predestynowany do dalszego rozwoju społeczno – gospodarczego, funkcji osadniczej, usług, działalności gospodarczej;
- B.** STREFA MIESZKALNO – REKREACYJNA obejmuje tereny zurbanizowane, w tym rozwijające się mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo rekreacji indywidualnej, usługi turystyki, położone w centralnej części gminy, nad jeziorami, na południe od miasta Ostroróg;
- C.** STREFA MIESZKALNO - ROLNICZA – w zachodniej, środkowo – zachodniej i południowej części gminy, obejmująca tereny użytkowane rolniczo i w większości zajęta przez dobre gleby – stanowiąca naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowana do intensyfikacji produkcji rolnej z rozwojem zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia (dopełnienia) terenów już zainwestowanych;
- D.** STREFA DOLINY RZEKI OSTROROGI – przebiegająca od północnego- zachodu w kierunku południowym w środkowej części gminy wzdłuż doliny rzeki Ostrorogi;
- E.** STREFA LEŚNA – przebiegająca w południowej i centralnej części gminy, obejmuje tereny leśne.

Reasumpcja walorów gminy skłania do sformułowania następujących wskazań i podstawowych zasad prorozwojowych:

- strefa doliny rzeki Ostrorogi oraz jej bezimiennych dopływów, powinny być wyłączone z zabudowy; w obszary te należy wprowadzać łęgowe zadrzewienia i zieleń ponieważ tworzą one lokalny system ekologiczny gminy;
- wody opadowe i roztopowe mogą być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych;
- całość zamierzeń inwestycyjnych w gminie, niezależnie od ich charakteru i funkcji, powinna być realizowana na następujących warunkach:
 - kierowanie wytwarzanych przez nie ścieków bytowych, przemysłowych, komunalnych do projektowanych systemów kanalizacyjnych; należy ograniczyć do minimum tzw. rozwiązania tymczasowe, które wobec warunków hydrograficznych gminy są nie do przyjęcia;
 - stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych niskoemisyjnych, opartych o inne paliwa niż węgiel;
 - wyposażenie tych obiektów w takie systemy usuwania i unieszkodliwiania odpadów, które zagwarantują ochronę terenu gminy przed ich wpływem;
- projektowane na obszarze gminy obiekty usługowe i produkcyjne, winny być lokalizowane w sąsiedztwie tras komunikacyjnych;

- w strefy przylegające do tras komunikacyjnych, w przypadku ich niezabudowywania, należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej;
- dla obszarów gromadzących zasoby przyrodnicze gminy należy zagwarantować ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem;
- lasy gminy, niezależnie od ich stanu własnościowego, jako lasy pełniące także funkcje ochronne, winny być w całości utrzymane;
- należy obejmować ochroną konserwatorską obszary i obiekty ważne zarówno z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, jak i kulturowego;
- należy dążyć do zmniejszenia stosowania paliw stałych, zwłaszcza węgla, jako nośnika energii dla ogrzewania wszystkich przewidywanych w studium terenów przeznaczonych pod obiekty kubaturowe;
- należy unikać lokalizacji oraz rozbudowy obiektów obniżających walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru;
- wskazane jest opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy, poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych;
- należy utrzymywać i kontynuować racjonalne gospodarowanie terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej;
- należy zapobiegać rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni gminy elementów uciążliwych, które powodują znaczące przekroczenia standardów jakości środowiska i obniżają jakość życia na terenie gminy Ostroróg.

Dla tak założonych głównych kierunków rozwoju i szczegółowych kategorii działań określono poniższe programy przedsięwzięć:

- opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uwzględniającego możliwy rozwój obszarów zabudowanych na terenie gminy, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, systemu gospodarowania odpadami,
- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- kontroli i egzekwowania wprowadzania elementów ochronnych od strony uciążliwych zakładów i obiektów,
- opracowanie programów restauracyjnych i modernizacyjnych zespołów podworskich, w tym parków podworskich, wiejskich oraz ogrodów,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,

- wprowadzanie i promocja metod ekologicznego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej, w tym ogólnie pojęta edukacja ekologiczna społeczeństwa,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej i produkcyjnej, budowę dróg publicznych, uzbrajanie terenu w niezbędną infrastrukturę, rozbudowę infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej w sposób zrównoważony,
- modernizację istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocję gminy jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, turystyki, lokalizacji zakładów pracy itd.

2. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania

Analizując całokształt uwarunkowań obszaru gminy dla realizacji poszczególnych funkcji użytkowych można wyróżnić następujące kierunki w zakresie form zagospodarowania:

Tab. 1 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania

FUNKCJA	STOPIEŃ PRZYDATNOŚCI	CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE	OGRANICZENIA, ZAGROŻENIA, UCIAŹLIWOŚCI
Rekreacyjna /turystyczna/	obszar średnio przydatny	<ul style="list-style-type: none">- możliwość wytyczania ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych,- możliwość tworzenia baz turystycznych	<ul style="list-style-type: none">- brak rozbudowanej bazy rekreacyjnej i turystycznej (usługi hotelowe, gastronomiczne, itp.)- brak turystycznych tradycji gminnych,- mała liczba ścieżek rowerowych,
Rolnicza	obszar wysoce przydatny	<ul style="list-style-type: none">- znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych,- niski stopień degradacji środowiska,- wielowiekowe tradycje gminy,- korzystne warunki geomorfologiczne i klimatyczne,	<ul style="list-style-type: none">- erozja i splukiwanie gleb,- niedostateczny stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne i ich złe utrzymanie,- ograniczenia ekologiczne dotyczące możliwości stosowania nawozów i środków ochrony roślin
Leśna	obszar wysoce przydatny	<ul style="list-style-type: none">- wskazane zalesienie słabych gleb i nieużytków w celu zwiększenia lesistości gminy	<ul style="list-style-type: none">- niski udział gleb niższych klas bonitacyjnych,- niewielkie powierzchnie predysponowane do zalesienia

Mieszkaniowo – Usługowo – Przemysłowa	obszar przydatny	- potrzeba rozbudowy bazy usługowej i przemysłowej, - istnienie terenów przydatnych do zabudowy zwłaszcza mieszkaniowej, - wysoki stopień zwdociągowania gminy	- znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych,
---	------------------	--	---

źródło: opracowanie własne

Gmina Ostroróg to teren głównie rolniczy. Rolnictwo nieznacznie uzupełniane jest rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zwłaszcza w okolicach miejscowości Ostroróg i Bobulczyn. Szansą na pewne ożywienie gospodarcze są przebiegające przez teren gminy drogi wojewódzkie nr 116, 184 i 186, ułatwiające dostępność komunikacyjną z innymi miejscowościami. Istotna jest intensyfikacja rolnictwa, a także poprawa kondycji miejscowych usług i działalności gospodarczej oraz przyciągnięcie nowych inwestorów. W miarę możliwości należy dążyć do zwiększenia zainteresowania możliwościami rekreacyjnego wykorzystania lasów, nawet jeśli miałyby to być formy wypoczynku adresowane do dosyć wąskiego grona osób, preferujących ciszę i bliski kontakt z przyrodą.

3. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

3.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu

Upadek części uciążliwych i szkodliwych zakładów przemysłowych na obszarze Wielkopolski, liczne działania modernizacyjne oraz organizacyjne (obejmujące m.in. zmiany w technologii produkcji i restrukturyzację urządzeń energetycznych), poprawa stanu dróg oraz coraz większa efektywność działań proekologicznych wpłynęły korzystnie na stan higieny atmosfery gminy Ostroróg.

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

- o zakres antropogenicznych przekształceń abiotycznych elementów środowiska,
- o zakres zmian wpływających na różnorodność występujących zbiorowisk roślinnych i stopień przekształcenia szaty roślinnej,
- o działania powodujące zanieczyszczenie środowiska (źródła zanieczyszczeń).

Utrzymanie dotychczasowego użytkowania oraz zagospodarowania terenu, a przy tym brak kompleksowej i konsekwentnej realizacji programu ochrony środowiska oznaczać może m.in.:

- o dalsze zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni), a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- o stałe pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- o dalsze obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych, a w konsekwencji deficyt wody,
- o postępującą degradację wód powierzchniowych i gruntowych, w tym zanieczyszczenie głównego poziomu użytkowego i konieczność poszukiwania nowych obszarów wodonośnych,
- o akumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- o wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych.

3.2. Główne problemy do rozwiązania

Zakładając zrównoważony rozwój gminy Ostroróg należy dążyć do:

- o zachowania wysokich walorów środowiska oraz zwiększania potencjału ekologicznego gminy,
- o utrzymania w miarę korzystnego bilansu wodnego oraz eliminowania niedostatków,
- o rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- o dalszej intensyfikacji produkcji rolnej,
- o nadania rolnictwu bardziej ekologicznego charakteru,
- o wykorzystania istniejących predyspozycji środowiska dla rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji, a także dla rozwoju działalności produkcyjnej.

Inne kierunki działań to:

- 1) Ochrona terenów leśnych o charakterze węzłów ekologicznych, decydujących o potencjale ekologicznym terenu i zapewniających równowagę w środowisku. Są to najcenniejsze przyrodniczo tereny gminy, o dominującym udziale dojrzałych fitocenoz, nie zaburzonej strukturze gatunkowej i warstwowej. Szczególnie ważne dla zachowania równowagi ekologicznej. Stan zbiorowisk roślinnych oraz świata zwierzęcego nie budzi większych zastrzeżeń. Nie obserwuje się tu jeszcze wyraźnego wzrostu ubóstwa gatunkowego (będącego następstwem postępującej urbanizacji i uproszczenia struktury krajobrazu), charakterystycznego dla innych rejonów kraju. Utrudnienia w funkcjonowaniu systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych,

wynikające głównie z sąsiedztwa terenów zainwestowanych, czy barier technicznych (drogi), są nieliczne.

- 2) Ochrona terenów otwartych, tworzących sieć obniżeń dolinnych, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających (lokalnych) łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy. Są to szczególnie cenne przyrodniczo tereny gminy. Od sprawności działania tego układu (zasilania i wymiany wartości ekologicznych) zależy prawidłowe funkcjonowanie wielu systemów przyrodniczych, zachowanie zróżnicowanej struktury krajobrazowej i różnorodności biologicznej środowiska. Utrzymanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego nie wymaga wielkich nakładów inwestycyjnych. W większości są to tereny nie zainwestowane, zajęte w dużej mierze przez urozmaicone ekosystemy leśne, łąkowe i wodne.
- 3) Traktowanie dużych zespołów leśnych jako ważnego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji. Największe tereny leśne znajdują się w południowej części gminy. Należy jednak pamiętać, że znaczna część lasów pełni ważne funkcje ochronne (głównie wodo- i glebochronne), stąd penetracja turystyczna powinna być ograniczona do wyznaczonych szlaków. Lasy wpływają korzystnie (łagodząco) na mikroklimat sąsiednich terenów. Wymuszają cyrkulację powietrza wzbogacając jego skład fizyko-chemiczny w tlen, ozon oraz inne substancje śladowe podnoszące komfort bioklimatyczny.
- 4) Preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów, zgodnej z uwarunkowaniami siedliskowymi, podjęcie działań na rzecz objęcia ochroną prawną miejsc cennych przyrodniczo. Lasy są obszarami o dynamicznej równowadze, wyrażającej się naturalną współzależnością pomiędzy cechami siedliskowymi ekosystemu (rzeźba terenu, gleby, warunki wodne, mikroklimat itp.) a zbiorowiskami roślinnymi oraz światem zwierzęcym. Przebudowa części drzewostanów oraz wzbogacenie ich składu gatunkowego mogłoby poprawić nieco zubożoną strukturę krajobrazu części gminy, zwiększyć atrakcyjność estetyczną występujących kompleksów leśnych oraz ich odporność na czynniki naturalne (abiotyczne i biotyczne) oraz antropogeniczne.
- 5) Wzbogacenie biocenoz leśnych nektarodajnymi gatunkami roślin zielnych; obsadzenia drzew owocowych wzdłuż dróg gminnych.
- 6) Ochrona drzewostanów parkowych (zapewnienie im rewaloryzacji, rewitalizacji i fachowej pielęgnacji), większych skupisk zieleni i okazałych drzew, pojedynczych tworów przyrody żywej itp. Zespoły parkowe występujące w gminie stanowią niezwykle ważne dla prawidłowego funkcjonowania systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych gminy tereny. Zaniedbane tereny parków w gminie przy jednoczesnej odbudowie zachowanych częściowo założeń dworskich, mogłyby

stanowią atrakcję turystyczną gminy. Zwiększyłoby to prestiż poszczególnych miejscowości i być może spowodowało wzrost świadomości ekologicznej miejscowej społeczności. Parki stanowią utrwalaony element krajobrazu wiejskiego wzbogacając w sposób znaczący jego wartości estetyczne.

- 7) Zadrzewienie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych, względnie zagrożonych erozją z wykorzystaniem drzewostanów wielogatunkowych. Realizacja powyższych zaleceń stwarza możliwość wzbogacenia składu gatunkowego lasów, przeciwdziałania niekorzystnym procesom erozyjnym itp. Brak tego typu działań, to postępujące niszczenie mniej odpornych fragmentów lasu, intensyfikacja procesów erozyjnych, zmniejszenie bądź utrata wartości produkcyjnych gleb, itp.
- 8) Preferencje dla rozwoju ekologicznego kierunku gospodarki rolnej.
- 9) Dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz ograniczanie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, poprzez racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego i upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników.
- 10) Zorganizowanie warunków dla różnych form rekreacji poprzez m.in. wyznaczanie szlaków rowerowych i pieszych. Warunki do wypoczynku powinni znaleźć tu ludzie szukający spokoju i bliskiego kontaktu z naturą.
- 11) Dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych, obejmującej m.in. ograniczenie zabudowy rozproszonej (zagrodowej).
- 12) Uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej terenów gminy.
- 13) Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i niedopuszczanie do pogorszenia jakości wód podziemnych. Duży wpływ na czystość wód powierzchniowych i podziemnych ma stan sanitarny rzeki Ostrorogi, która prowadzi wody znacznie zanieczyszczone. Dzieje się tak m.in. w wyniku przedostawania się do wód zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Konieczna jest zatem większa dbałość o istniejącą roślinność przybrzeżną, na obszarach wysoczyznowych pożądane wprowadzenie większej ilości drzew i krzewów oraz zwiększenie powierzchni użytków zielonych w dolinach małych cieków.
- 14) Ochrona zasobów wodnych winna być realizowana poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających ze zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć podpowierzchniowych i podziemnych oraz głównych zbiorników wód podziemnych.
- 15) Utrzymanie korzystnego bilansu wodnego. Realizację powyższego celu zapewnić może przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych, racjonalne wykorzystanie wody, modernizacja istniejącej sieci wodociągowej,

sukcesywna rozbudowa kanalizacji zwłaszcza sanitarnej, zwiększenie gęstości zadrzewień śródpolnych i łąk oraz odbudowa zniszczonych oczek wodnych.

- 16) Przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych oraz obniżania się poziomu wód gruntowych (szczególna ochrona gleb wytworzonych na podłożu organicznym, ochrona roślinności łąkowej i przybrzeżnej, ograniczenie technicznej obudowy cieków, unikanie prostowania ich przebiegów itp.). W dużej mierze od gospodarki wodno-ściekowej w gminie zależy stan sanitarny poszczególnych rzek i cieków. Wymagania prowadzonych w przeszłości prac melioracyjnych spowodowały usunięcie ich naturalnej obudowy biologicznej stanowiącej rodzaj filtra dla zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Należy znaleźć rozwiązanie, nie utrudniające prowadzenia konserwacji cieków i rowów melioracyjnych, a pozwalające na ochronę zachowanych zadrzewień oraz uzupełnienie powstałych ubytków. Liczne drobne cieki, niejednokrotnie obsadzone zielenią, łączące tereny wysoczyznowe z systemem dużych obniżeń dolinnych, tworzą sieć lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych, są naturalnymi klinami nawietrzającymi (napływ czystego powietrza z terenów leśnych) i kanałami grawitacyjnego spływu wychłodzonego powietrza, ostojami zwierząt itp. Z potrzebą ochrony naturalnych cech wód powierzchniowych oraz ich obudowy biologicznej wiążą się działania mające na celu spowolnienie dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych i przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych. Roślinność łąkowa pełni ważną funkcję regulacyjną, wpływając korzystnie na zmniejszenie odpływu wód opadowych z terenów wysoczyznowych. Szczególnie dużą zdolność retencji wód mają grunty organiczne, występujące w podłożu łąk i nieużytków wodnych (podmokłości) wytworzonych na glebach torfowych, mułowotorfowych i murszowatych, a obecnych jedynie w dnach niektórych dolin.
- 17) Ograniczenie dopływu substancji biogennych i toksycznych do rzek i cieków poprzez utrzymanie lub wprowadzenie na ich obrzeżach zieleni łąkowej, pełniącej rolę tzw. bariery biogeochemicznej - wskazane jest utworzenie kilkunasto-kilkudziesięciometrowej strefy wolnej od zabudowy, wypełnionej zróżnicowaną zielenią o strukturze ażurowej, ułatwiającej przewietrzanie terenu. Będzie ona pełnić rolę naturalnej bariery biogeochemicznej, ograniczającej dopływ zanieczyszczeń do cieku.
- 18) Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego gminy (zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i obniżenie poziomu hałasu) - odbywać się to powinno m.in. poprzez zmianę technologii produkcji przedsiębiorstw usytuowanych w obrębie terenów mieszkaniowych oraz ograniczenie hałasu komunikacyjnego generowanego m.in. przez przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie nr 116, 184 i 186.

- 19) Aktywne przeciwdziałanie skażeniu środowiska, preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp. - w trosce o środowisko ogromne znaczenie mają przyjęte priorytety zachęcające mieszkańców gminy do określonych działań proekologicznych i rozwijania świadomości ekologicznej społeczności lokalnych.
- 20) Odtwarzanie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych.
- 21) Pożądane wydaje się zalesienie, bądź zadrzewienie gruntów rolniczo nieprzydatnych i nieużytków. Miejscami wskazane jest również wyrównanie postrzępionej linii brzegowej lasów, uzupełnienie pozostawionych enklaw lub wręcz przeciwnie, stworzenie drobnych zadrzewień ostożowych, klinów nawietrzających itp. Odpowiednie ukształtowanie zieleni poprawić może cyrkulację powietrza na obszarze całej gminy.
- 22) Inspirowanie do wprowadzania technologii bezodpadowych.
- 23) Propagowanie roli zieleni wysokiej w krajobrazie (m.in. jej wpływu na utwardzenie terenów podatnych na erozję, kształtowanie cyrkulacji powietrza, zdolności retencyjnych itp.) wśród społeczności lokalnej.
- 24) Przy wyznaczaniu terenów i lokalizowaniu obiektów wymagających ochrony akustycznej należy zachowywać właściwe odległości od źródeł hałasu. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów powinno eliminować się możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji – tereny generujące hałas powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości od tych wymagających komfortu akustycznego. W przypadku braku takiej możliwości należy stosować skuteczne środki techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego w zakresie nieodnawialnych i długoodnawialnych zasobów.

Na terenie gminy Ostroróg istniejące obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych to pomniki przyrody. Obejmują one 6 okazów sędziwych drzew gatunków: modrzew, platan, lipa i sosna. Okazałe drzewa zlokalizowane są w miejscowościach

Szczepankowo oraz Wielonek. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015, zlokalizowany w odległości ok. 300,0 m od granicy gminy.

Nie wyznacza się nowych terenów proponowanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie obszarów głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych. Ponadto lokalizacja inwestycji, która swym charakterem może stanowić zagrożenie dla wód podziemnych, powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi i zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń w trakcie budowy i eksploatacji.

4. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za zadania związane z zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę. Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska przyrodniczego.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych gminy Ostroróg obejmują:

- zachowanie dziedzictwa kulturowego gminy Ostroróg w tym ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej,
- zachowanie i ekspozycję zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury,
- zachowanie i formowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego oraz zapewnienie jego trwałego i zrównoważonego użytkowania.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych mogą zostać osiągnięte poprzez realizację celów szczegółowych, którymi są:

a) w zakresie ochrony przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, w tym układów przestrzennych wsi sołeckich, a także sieci dróg,
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych występujących na terenie gminy, rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów,

- zachowanie dominant kulturowych i krajobrazowych,
- kontynuacja kształtowania krajobrazu kulturowego zgodnie z tradycją oraz nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w tym zakresie,
- przeciwdziałanie i zapobieganie bezplanowym i chaotycznym podziałom terenu, powstawaniu nowych budowli substandardowych oraz lokalizacji obiektów wymagających znacznych przekształceń topografii terenu,
- uporządkowanie spraw własnościowych,

b) w zakresie ochrony obiektów kultury materialnej:

- ochrona stanowisk archeologicznych przed zniszczeniem i dewastacją, ich bieżące ewidencjonowanie oraz nanoszenie nowoodkrytych stanowisk na mapę gminy,
- utrzymanie i eksponowanie obiektów archeologicznych posiadających charakterystyczną formę krajobrazową,
- zachowanie walorów estetycznych oraz dążenie do dobrego stanu technicznego obiektów zabytkowych, w tym kościołów, szkół, obiektów użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, zespołów dworskich i założeń folwarcznych, zabudowy zagrodowej oraz innych elementów zagospodarowania miejscowości,
- zachowanie przestrzennych układów siedlisk, krzyży, kapliczek przydrożnych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych, układów zieleni parków, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, układu drzwi i okien, zdobnictwa, materiałów budowlanych,

c) w zakresie zachowania wartości niematerialnych środowiska kulturowego gminy Ostroróg:

- utrzymanie historycznych nazw miejscowości i obiektów topograficznych,
- działania edukacyjne i promocyjne wśród mieszkańców gminy, potencjalnych turystów oraz inwestorów.

4.1. Zasady ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków

Osiągnięcie wymienionych głównych i szczegółowych celów ochrony dziedzictwa kulturowego gminy Ostroróg wymaga podejmowania wielu działań ze strony władz lokalnych, urzędów i instytucji, przedsiębiorców oraz mieszkańców gminy. Najważniejszym instrumentem w tym zakresie jest odpowiednia i racjonalna polityka przestrzenna władz gminy, określająca m.in. zasady ochrony i gospodarowania zasobami środowiska kulturowego gminy.

Do głównych zasad ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków należą:

- zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w tym zachowanie:
 - bryły obiektu wraz z konstrukcją,
 - formy dachu i kąta nachylenia,
 - rodzaju pokrycia dachowego,
 - wystroju elewacji,
 - kompozycji otworów okiennych,
 - detalu architektonicznego m.in. gzymsów, opasek okiennych,
 - historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- utrzymanie (ewentualnie rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- zabezpieczenie widoku na zabytek, umożliwiającego ekspozycję obiektów lub obszarów z ustalonych kierunków widokowych;
- respektowanie stałych zasad kształtowania architektury w odniesieniu do zabytkowej zabudowy; dążenie do usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury (sposób usytuowania budynku na działce, liczba kondygnacji, rodzaj i sposobów ustawienia kalenic, możliwy do zastosowania materiałów budowlanych z preferencją dla materiałów tradycyjnych, zastosowanie określonych detali architektonicznych; ustalone zasady powinny obowiązywać w stosunku do małej architektury: ogrodzeń, nawierzchni, schodów zewnętrznych, latarni, kiosków, słupów ogłoszeniowych, tablic informacyjnych, ławek i itd.).

Wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, montaż instalacji technicznych, reklam, podział zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego. Na terenie zabytkowych założeń parkowych należy utrzymać wyznaczone granice parków, bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ kompozycyjny oraz przestrzenny, nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzenia bez wydania przez właściwe służby ochrony zabytków zgody na lokalizację i zatwierdzenia projektu; wszelkie wycinki w parku, nowe nasadzenia i prace pielęgnacyjne muszą uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków.

Do głównych zasad i kierunków ochrony obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków należą:

- utrzymanie wszystkich obiektów i obszarów zabytkowych figurujących w rejestrze i ewidencji zabytków, zapewnienie ich dobrego stanu technicznego i estetycznego,
- zachowanie właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów,
- uzgadnianie z właściwym organem służby ochrony zabytków na obszarach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz przekształcenie obiektów istniejących,
- przestrzeganie obowiązku, jaki nałożony został na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym obiektów i obszarów ochrony archeologicznej, dotyczącego konieczności uzgadniania z odpowiednimi organami z zakresu ochrony zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wewnątrz itd.,
- uwzględnianie wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną, bądź będących w sąsiedztwie.

Obiekty zabytkowe i historyczne (wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków) oraz strefy ochrony konserwatorskiej, jak również strefy ochrony powiązań widokowych i krajobrazowych, związanych z zespołami dworsko – parkowymi, powinny mieć zapewnioną właściwą ochronę w przypadku lokalizacji inwestycji mających wpływ na środowisko i krajobraz kulturowy obejmujący zabytkowe obiekty architektoniczne i zabytkowe kompleksy zieleni (lokalizacje typu elektrownie wiatrowe, maszty telefonii komórkowej, obiekty budowlane o znacznej wysokości, drogi, linie kolejowe itp.).

W odniesieniu do zabytkowych parków dworskich i pałacowych objętych ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków – należy zagwarantować ograniczone możliwości zabudowy historycznych założeń ogrodowych oraz ich wtórnych podziałów. W zabytkowych parkach ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleń parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne. Wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo – parkowych powinny służyć zachowaniu, utrwaleniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączy z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu. Należy podjąć wszelkie starania o zachowanie zadrzewień, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych.

Podczas planowania lokalizacji elektrowni wiatrowych należy wykluczyć możliwość zakładania ich na terenie założeń pałacowo – parkowych, cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków a także w bezpośrednim sąsiedztwie wpisanych do rejestru lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków zespołów dworsko – parkowych oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych zespołów i prowadzące od nich na zewnątrz (np. wzdłuż alei i dróg dojazdowych). Powiązania widokowe są bowiem integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie, często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory kulturowe i krajobrazowe gminy. Zgodnie z podziałem strefy wizualnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, zamieszczonym w dokumencie opublikowanym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w 2017r. „Zalecenia w zakresie uwzględniania wpływu farm wiatrakowych na krajobraz w procedurach ocen oddziaływania na środowisko” ze stanowiska konserwatorskiego nie powinno się lokalizować elektrowni wiatrowych na terenie równinnym poniżej 4 km od zabytkowego obiektu lub zespołu, przy czym istnieje możliwość zwiększenia tejże odległości ze względu na specyficzne uwarunkowania, którymi mogą być np. obecność ważnych elementów historyczno – kulturowych, o znaczeniu co najmniej regionalnym.

Wpisanie nowych obiektów do rejestru i ewidencji zabytków powinno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur określonych w obowiązujących przepisach prawa. Uzupełnieniem wymienionych głównych zasad ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych jest upowszechnianie informacji o wartościach historycznych, krajobrazowych i kulturowych tychże obiektów. Działanie to przyczyni się do zwiększenia społecznej roli w procesie ochrony zabytków, tak bardzo istotnej w przypadku małych, lokalnych społeczności. Edukacyjny aspekt w procesie ochrony zabytków może być realizowany poprzez m.in.:

- włączenie najbardziej atrakcyjnych obiektów zabytkowych w trasy turystyczne, ścieżki i trasy edukacyjne, za pomocą oznakowania turystycznego obszaru (drogowskazy, tablice informacyjne, mapy, przewodniki),
- uwzględnianie obiektów zabytkowych w treści map, przewodników, materiałów promocyjnych gminy,
- organizację imprez kulturalnych, sportowych, turystyczno-rekreacyjnych itp.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tj. Dz.U. 2020

poz. 282 ze zm.). Inwestor, w tych obszarach winien uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na zabudowę.

Należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tj. Dz.U. 2020 r. poz. 282 z późniejszymi zmianami) stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie prace ziemne na obszarach wpisanych do rejestru (z wyjątkiem stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków) oraz ujęte w ewidencji zabytków oraz w strefach występowania stanowisk archeologicznych wymagają prowadzenia badań archeologicznych. Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenie wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych, w tym w szczególności: wydobycia kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenia terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z właściwą służbą ochrony zabytków.

4.2. Zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych

Do najważniejszych zasad zaliczyć należy:

- określenie strefy ochrony widokowej w celu zachowania (przywrócenia) historycznej panoramy zabytku (obiekty sakralne, zespoły dworsko-parkowe, układy urbanistyczne, w tym historyczny układ urbanistyczny miejscowości Ostroróg),
- określenie zasad zagospodarowania: np. zakaz zabudowy, nasadzeń drzew, lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, masztów telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych i innych zakłócających wygląd na eksponowany zabytek,
- opracowanie analiz widokowych dopuszczających możliwość i określających zasady inwestowania, w przypadku planowanego zagospodarowania terenu w granicach strefy ochrony widokowej,
- nie dopuszczanie do zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytku,
- nie dopuszczanie lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych, wież telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych – wpływających deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury – wież kościołów, będących historycznymi dominantami obszarów wiejskich); wymienione inwestycje mają niekorzystny wpływ na ukształtowanie zabytkowej przestrzeni jako element nie harmonizujący

z krajobrazem kulturowym; poprzez ingerencję elementów obcych zniszczeniu ulegają wartości widokowe, przestrzenne założenia, panoramy oraz otoczenie zabytkowych obiektów o wartości lokalnej,

- w sąsiedztwie parków nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne panujące w parkach oraz stan zieleni, powodujących degradację obszarów parkowych oraz otulin parków poprzez źródła zanieczyszczeń: środki ochrony roślin, zrzuty ścieków na łąki, ścieki, nielegalne składowiska odpadów,
- dążenie do zachowania lub odtworzenia historycznych układów komunikacyjnych i osi widokowych.

W zakresie ochrony historycznego układu urbanistycznego miejscowości Ostroróg należy dążyć do zachowania istniejącego rozplanowania ulic z rynkiem, przebiegu ulic z zachowaniem ich szerokości oraz historycznych linii zabudowy. Należy dążyć też do zachowania historycznego podziału działek. Należy zachować w dobrym stanie istniejącą zabudowę historyczną.

Nowo wznoszone budynki leżące na terenie założenia urbanistycznego miejscowości Ostroróg winny być dostosowane do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji, powierzchni murów, otworów i uwzględniać sąsiedztwo obiektów historycznych w szczególności tych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską. Wykończenie zewnętrzne nowych budynków winno być kontynuacją tradycyjnych technik budowlanych.

W zakresie działań zmierzających do ochrony i zachowania zabytkowej zabudowy na terenie gminy Ostroróg należy w szczególności:

- zachować wartościową zabudowę wiejską,
- ograniczać zmiany w bryle, detalach architektonicznych oraz rozmiarach obiektów,
- dla nowych budynków budowanych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, kontynuować cechy dotychczasowej zabudowy historycznej,
- zachować historycznie ukształtowane układy zieleni parkowej, okazałe obsadzenia przydrożnych, drzew o charakterze pomnikowym,
- ograniczyć lokalizację wolnostojących nośników reklam, wież telefonii komórkowych, w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

4.3. Zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości (wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Do najważniejszych zasad zaliczyć należy:

- zapewnienie zachowania walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektu,
- ochronę historyczną układów: ruralistycznych, parcelacyjnych, komunikacyjnych, w tym: przekroje ulic, nawierzchnie, zasady zagospodarowania parceli, szpalery przydrożne, integralność zabytkowej struktury przestrzennej wsi,
- ochronę historycznego układu urbanistycznego miejscowości Ostroróg,
- wprowadzenie odpowiednich ustaleń odnośnie ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków gminy posiadających walory historyczne; obiekty te powinny zostać określone jako podlegające ochronie konserwatorskiej ze względu na czas powstania, walory architektoniczne, historyczne, wartość lokalno-kulturową i przynależność do historycznej zabudowy miejscowości; należy dążyć do utrzymania historycznej formy architektonicznej obiektu: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej (w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych, wełny mineralnej oraz blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
- określenie zasad kształtowania współczesnych elementów zagospodarowania obszaru chronionego poprzez kontynuację tradycyjnego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością zagospodarowania na nowe funkcje, utrzymanie historycznie wykształconej linii zabudowy, formy dachów, wysokości i formy ogrodzeń, rozwiązań komunikacyjnych, w tym ustalenie zasad parkowania i miejsc postojowych,
- wykluczenie funkcji ze względu na zabytkowy charakter obszaru, mogą to być np.: funkcje usługowe i inne, generujące np. wzmożony ruch pojazdów, wymagające dużej ilości miejsc postojowych itp.

Ochrona poszczególnych obiektów zabytkowych nierozzerwalnie wiąże się z ochroną wartości kulturowych krajobrazu i przestrzeni gminy. W tym aspekcie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na:

- zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego,
- zachowanie harmonijnego krajobrazu w aspekcie widoczności z perspektywy ciągów komunikacyjnych oraz punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz ich uzupełnianie,

- zachowanie i ekspozycja krzyży i kapliczek przydrożnych,
- zachowanie przebiegu dróg wraz z ich okazałymi obsadzeniami.

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

Stanowiska wpisane do rejestru zabytków objęte są ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7 ust. 1, ustawy o *ochronie i opiece nad zabytkami* z dnia 23 lipca 2003 r. W przypadku stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków konserwator zabytków nie wyraża zgody na prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych. Na terenie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowy przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W gminie Ostroróg znajdują się zewidencjonowane i rozpoznane stanowiska archeologiczne, stanowiące dobro kultury i objęte ochroną konserwatorską.

Wytyczne dotyczące ochrony obiektów archeologicznych na terenie gminy Ostroróg, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa wskazują na:

- konieczność zgłaszania odpowiedniemu organowi służby archeologiczno-konserwatorskiej zamiarów podjęcia prac ziemnych (w tym przede wszystkim z wykonywaniem głębokich wykopów), prac melioracyjnych, budowy infrastruktury technicznej i transportowej oraz zalesianiem użytków rolnych w obrębie bądź otoczeniu stanowiska archeologicznego,
- konieczność dokonywania uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów w granicach obszarów kulturowych.

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych:

- przy lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie zabytkowych parków podworskich ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych wyznaczonych w części graficznej Studium,

należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien przy tym uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na

prorowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę. Ponadto przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W tym celu należy przeprowadzić rozpoznawcze badania powierzchniowo – sondażowe, na które inwestor również musi uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

Na terenie gminy Ostroróg nie występują dobra kultury współczesnej.

4.5. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

I. Zabudowa mieszkaniowa w gminie Ostroróg winna cechować się:

- a) lokalizacją wg zasady dominującej w danej miejscowości,
- b) zachowaniem przy przebudowie, remoncie, budowie budynków następujących cech typowych dla zabudowy regionu Wielkopolski:
 - rzut budynku prostokątny bez dobudówek o proporcjach 1 do 2 (druga kondygnacja w ramach poddasza),
 - wysokość budynku 1-2 kondygnacji, dopuszcza się do 3 kondygnacji jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,
 - dach dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci ok. 35° – 45°,
 - krycie budynków materiałami nie powodującymi dysharmonii z istniejącym budownictwem na danym terenie,
 - symetryczna bądź bliska symetrycznej kompozycja otworów na elewacji frontowej,
 - zaznaczony cokół budynku,
 - nieznacznie wysunięty okap,
 - stosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości.

II. Budynki użyteczności publicznej, w tym samodzielne sklepy, remizy, obiekty gastronomiczne, sportowe i inne winny być projektowane indywidualnie, w wielkości i formach nawiązujących do budownictwa tradycyjnego.

III. Zalecane jest używanie kamienia polnego, kamienia ciosanego lub kostki kamiennej do wykonywania nawierzchni podjazdów i dziedzińców, budowy murów oporowych i ogrodzeń lub ich części.

IV. Wskazane jest stosowanie różnych odmian parkanów drewnianych, drewnianych i metalowych bram i furtek, należy ograniczyć ogrodzenia z siatki, prętów zbrojeniowych oraz ograniczyć stosowanie ogrodzeń z płyt betonowych.

5. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług

5.1. Mieszkalnictwo

W kontekście możliwości rozwojowych gminy Ostroróg istotne jest wyznaczanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wszystkich typów, gdyż rozwój tej sfery życia społeczno-gospodarczego gminy w największym stopniu wpływa na szeroko pojmowany rozwój lokalny.

Tereny związane z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, rekreacji indywidualnej, oznaczone zostały na rysunku Studium symbolami:

- **RM** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
- **M** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
- **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- **RL** – tereny zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach leśnych,
- **M/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej.

Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców gminy Ostroróg istotne jest podnoszenie standardów zamieszkania w już istniejących zasobach mieszkaniowych gminy.

Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych zamieszkujących gminę. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz gminy wobec najuboższych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych należy uwzględnić budowę nowych budynków (m.in. budownictwo socjalne), a także rehabilitację i odnowę starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji drogowej, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem terenów sportu i rekreacji oraz wypoczynku.

Przy realizacji nowej zabudowy należy także mieć na uwadze następujące zapisy:

- należy przyjąć zasadę utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej, z zachowaniem

walorów historycznych układów przestrzennych i zabudowy oraz budowę nowej zabudowy,

- należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku poprzez zachowanie odpowiedniej odległości nowoprojektowanych terenów zabudowy od ciągów komunikacyjnych, gwarantując ochronę przed negatywnym oddziaływaniem w zakresie emisji hałasu,
- należy zakazać lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska,
- bezwzględnie należy zachować istniejące tereny zieleni, w miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną,
- nowe działki budowlane, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny posiadać powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, o powierzchni biologicznie czynnej najlepiej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki, z zapewnionym dostępem komunikacyjnym oraz możliwością podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- proponowanie nowych układów urbanistycznych odznaczających się zawartością i różnorodnością funkcji powinno odbywać się z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych,
- plombowa zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyposażenie nowej zabudowy mieszkaniowej w indywidualne rozwiązania w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości nowej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu; zgodnie z przepisami odrębnymi; analogicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy przyjmować odległość od lasu innych obiektów zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi,

- należy uwzględnić granice kierunków wyznaczonych na rysunku Studium o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu uniknięcia konfliktów przestrzennych należy wyznaczyć odrębne obszary dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

Największe powierzchniowo tereny mieszkaniowe (RM) zostały wyznaczone w obrębach: Wielonek, Rudki, Binino. Wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową wyznaczono również w obrębach: Szczepankowo, Kluczewo, Bobulczyn i Oporowo. Największe powierzchniowo tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej (M) wyznaczone zostały w miejscowości Ostroróg oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze miasta dominuje funkcja zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej. Stanowi ona uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz wyznacza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę.

W obrębie miejscowości Ostroróg, Binino, Szczepankowo wyznaczono również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej (M/P/U).

5.2. Usługi

Największa liczba instytucji i placówek usługowych zlokalizowana jest w miejscowości Ostroróg. Dotyczy to zarówno usług rynkowych, jak i publicznych. Miejscowość Ostroróg stanowi centralny ośrodek, gdzie skupiona jest większość jednostek usługowych, zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców.

Głównym zadaniem rozwojowym w odniesieniu do placówek już istniejących jest podnoszenie jakości świadczonych usług przy jednoczesnym tworzeniu warunków dla powstawania nowych obszarów pod działalność usługową, w tym komercyjną. Rozwój usług powinien towarzyszyć rozwojowi obszarów mieszkaniowych w gminie przy zachowaniu zasad proporcjonalności i racjonalności.

Priorytetem dla władz lokalnych przy prowadzeniu polityki przestrzennej gminy powinno być przede wszystkim zapewnienie dostępu do podstawowych usług dla wszystkich mieszkańców terenu gminy oraz rozwój usług ponadpodstawowych i ponadlokalnych.

Obszary przeznaczone pod rozwój usług oznaczone zostały w Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary wchodzące w skład

wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, miejskiej i podmiejskiej, a także towarzyszące obszarom zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej, działalności produkcyjnej w gospodarstwach rolnych (RM, M, M/P/U, RU) oraz jako wyłączne funkcje usługowe. Tereny usługowe oznaczono na rysunku Studium symbolami:

- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **U/US** - tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji,
- **US** - tereny sportu i rekreacji,
- **UK** – tereny kultury i kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej.

Rozwój sfery usług przede wszystkim będzie dotyczyć:

- utrzymania i możliwości lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), bądź w wypadku lokalizacji usług wolnostojących terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- zachowania art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3 powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- prowadzenia polityki przestrzennej gminy w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług w gminie, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem gminy,
- niwelowania różnic w wyposażeniu obszarów w usługi handlu, rzemiosła, kultury na poszczególnych obszarach wiejskich.

W skali całej gminy obszarem o nadrzędnej roli w zakresie funkcji usługowej jest miasto Ostroróg, które stanowi centralny ośrodek administracyjny gminy. W miejscowości tej koncentruje się zdecydowana większość placówek handlowych i usługowych, w tym siedziby urzędów i instytucji, pełniących funkcje centrotwórcze. Obszar ten wpływa na tworzenie więzi społecznych, tworzy wizytówkę gminy.

Na całym obszarze wiejskim, w granicach wyznaczonych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, można lokalizować usługi, które nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiadujących. Należy jednak dążyć do scentralizowania i wytworzenia lokalnych ośrodków usług podstawowych, zlokalizowanych centralnie

w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach U, US, U/US dopuszcza się usługi turystyki.

Istniejące i nowoprojektowane obiekty i placówki usługowe, zwłaszcza te związane z administracją publiczną, opieką zdrowotną oraz oświatą należy modernizować i projektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób niepełnosprawnych, w otoczeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej (zieleń urządzona, skwery) oraz z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

Ponadto działalność usługowa nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na tereny zabudowy sąsiadującej. Proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

6. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji

Pożądanymi kierunkami rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej w gminie Ostroróg będą:

- podnoszenie jakości oferowanych usług i produktów,
- przygotowanie przez lokalne władze różnorodnej oferty terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwłaszcza dla nowych obszarów aktywizacji gospodarczej,
- rozbudowywanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej i drogowej,
- wypracowanie systemu pomocowego dla już funkcjonujących i potencjalnych inwestorów, z wykorzystaniem takich narzędzi jak np. ułatwienia instytucjonalne i organizacyjne,
- rozwój małych i średnich podmiotów gospodarczych,
- dopuszczanie do realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych w tym stosujących w procesie produkcyjnym nowoczesnych technologii nie zagrażających zdrowiu ludzi oraz przyjaznych dla środowiska przyrodniczego,
- zakaz inwestycji naruszających standardy jakości środowiska przyrodniczego poza użytkowanym terenem,
- uwzględnienie dotychczasowych branż produkcji oraz podmiotów, których produkcja oparta będzie na lokalnych surowcach i zasobach,
- przy lokalizowaniu nowych zakładów produkcyjnych należy maksymalnie wykorzystywać i zagospodarowywać nieużytkowane obiekty i tereny poprodukcyjne,

- ewentualna zmiana użytkowania lub przebudowa zabytkowych gospodarczych założeń folwarcznych na inne cele związane z nowymi formami aktywności gospodarczej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- rozwój obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i produkcyjną powinien następować z zachowaniem bezpieczeństwa dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, terenów upraw polowych i z zasadą 'niekolizyjności' w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- działalność gospodarcza nie może powodować naruszeń warunków zamieszkania na terenach sąsiednich, powodować utrudnień w ruchu drogowym, zagrożeń zdrowia i życia powodowanych wzmożonym ruchem samochodów osobowych i ciężarowych.

W myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska ochrona poszczególnych komponentów środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych samych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
- utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
- utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszenie poziomu substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszenie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach.

Wyjątkiem od tych zasad jest art.144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Nowoprojektowane tereny działalności gospodarczej, w tym tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej, wyznaczono przede wszystkim w miejscowości Ostroróg, Piaskowo, Rudki, Szczepankowo, Bobulczyn.

Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej określone zostały na rysunku Studium symbolami:

- **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej.

7. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa

Gospodarka rolna i leśna, wraz z rozwojem innych dziedzin życia społeczno-gospodarczego, wymaga przemian i dostosowywania jej do nowych, zmieniających się wewnętrznych i zewnętrznych czynników rozwoju oraz barier ich hamujących. Przemiany i restrukturyzacja rolnictwa, w tym terenów wiejskich powinny polegać przede wszystkim na:

- przebudowie struktury gospodarstw rolnych indywidualnych w kierunku gospodarstw bardziej efektywnych, większych powierzchniowo, których produkcja dostosowywana będzie do zmieniającego się popytu i potrzeb mieszkańców,
- różnicowaniu struktury zasiewów,
- rozwoju przemysłu rolnego i przetwórczego, opartego na lokalnych zasobach i surowcach,
- rozwoju działalności pozarolniczej oraz rozbudowie sieci usług towarzyszących,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami środowiska, w tym ochronie gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych,
- ekologicznym kierunku produkcji rolnej.

W zakresie obecnie prowadzonej gospodarki rolnej przewiduje się:

- utrzymanie istniejących terenów rolniczych, pastwisk, łąk, zadrzewień za wyjątkiem terenów przeznaczonych na rysunku Studium na inne cele,
- utrzymanie i zwiększenie istniejących zadrzewień śródpolnych, cieków i urządzeń melioracyjnych; w przypadkach podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym organem,
- stosowanie nawozów, w sposób który nie powoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska,
- rozwijanie działań na rzecz komasacji silnie rozdrobnionych gruntów rolnych,
- promowanie rozwoju produkcji zdrowej żywności,
- ograniczenie wyłączenia z produkcji rolnej gleb klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego wszystkich klas bonitacyjnych.

Odnosnie gospodarki leśnej przewiduje się utrzymanie terenów leśnych jako istotnego elementu systemu ekologicznego. Należy ograniczyć do niezbędnego minimum przeznaczanie terenów leśnych na cele nieleśne i nierolnicze. Należy wprowadzać zakaz lokalizacji na terenach leśnych zabudowy nie związanej z obsługą

gospodarki leśnej. Dodatkowo na terenach leśnych zakazuje się degradacji stosunków wodnych oraz nakazuje się ochronę zasobów glebowych.

Na rysunku Studium wyznaczono tereny związane z gospodarką leśną:

- **RL** - tereny zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach leśnych.

W ramach wyznaczonych na rysunku Studium terenów RL, mogą być zlokalizowane budynki związane z obsługą leśną jak np. leśniczówki.

Studium nie wyznacza terenów pod zalesienie jednak nie oznacza to zakazu zalesienia jeśli będzie taka potrzeba. Wynika to z faktu, iż w granicach gminy występują głównie gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. Jeśli nastąpi konieczność przeznaczenia terenów pod zalesienie powinno się ono odbywać przy uwzględnieniu poniższych kryteriów:

- przeznaczanie na cel zalesienia gruntów najniższych klas bonitacyjnych, na których produkcja rolna jest nieopłacalna,
- nie powinno zalesiać się obszarów, które stanowią punkty widokowe i panoramy krajobrazowe, a także obszarów podlegających ochronie.

Realizacja zalesień i zadrzewień na terenie gminy powinna być prowadzona na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej według następujących zasad:

- zadrzewienia kępowe, punktowe – na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką i w pobliżu oczek wodnych,
- zadrzewienia pasmowe – śródpolne, tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów i zadrzewienia rzędowe wzdłuż dróg.

Proponuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, wpływających korzystnie na walory użytkowe i estetyczno-krajobrazowe i pełniących funkcję izolacyjną i ochronną.

Na rysunku Studium w zakresie gospodarki rolnej wyznaczono następujące obszary:

- **RO** - tereny produkcji ogrodniczej z zabudową bytowo – magazynową,
- **ZO/RP** - tereny zieleni ogrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich,
- Wyznaczono także zabudowę zagrodową w ramach terenów **RM** - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej oraz w ramach terenów **M** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej.

Na rysunku studium przedstawiono tereny rolnicze klasy gruntów I-III oraz IV-VI, w ramach których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Kierunki eksploatacji kruszywa naturalnego

Na terenie gminy nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Na analizowanym obszarze nie odnotowano występowania terenów i obszarów górniczych. Na rysunku Studium nie wyznacza się terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.

9. Kierunki rozwoju usług turystyki, sportu i rekreacji

Na terenie gminy Ostroróg wyznaczono oddzielne tereny przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji oraz kultury i kultury fizycznej.

Na rysunku Studium wyznaczono tereny:

- **U/US** - tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji,
- **US** - tereny sportu i rekreacji,
- **UK** – tereny kultury i kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej.

W ramach terenów U/US, US dopuszcza się również lokalizację usług turystyki.

Tereny sportu i rekreacji zlokalizowane są przede wszystkim w Ostrorogu, a także w Bininie, Dobrojewie, Bobulczynie i Szczepankowie.

Tereny kultury i kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, wyznaczono w Ostrorogu oraz w Oporowie.

Rozwój przedsięwzięć w zakresie rozwoju turystyki, kultury, kultury fizycznej, rekreacji i wypoczynku obejmować powinny:

- odpowiednie zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, co umożliwi dostęp do tych zasobów mieszkańcom i turystom,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałania i zapobiegania degradacji zasobów środowiska,
- opracowanie spójnej z zamierzeniami gmin sąsiadujących, koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej – tras turystycznych, bazy noclegowej, gastronomicznej, agroturystycznej itd.,
- budowę sieci szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, konnych z uwzględnieniem istniejących ścieżek rowerowych o znaczeniu priorytetowym w skali powiatu oraz ścieżek międzygminnych,
- budowę systemu informacji turystycznej, obejmującego:
 - sieć jednolitych graficznie tablic i znaków informacyjnych (mapy, plansze, drogowskazy), umożliwiających lepszą penetrację terenu i najciekawszych obiektów gminy,

- przygotowanie i dystrybucję materiałów informacyjnych takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery,
- organizację imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne,
- rewitalizację istniejących parków podworskich wraz z ich historyczną zabudową.

10. Kierunki rozwoju terenów zieleni i cmentarzy

W zakresie terenów zieleni w tym parków, ogrodów działkowych i cmentarzy przewiduje się zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni oraz przeznaczenie terenów pod nowe obszary zieleni. Obszary te wyznaczono na rysunku Studium symbolami:

- **Z** - tereny zieleni,
- **ZO** - tereny zieleni ogrodowej,
- **ZO/RP** - tereny zieleni ogrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybactw,
- **ZC** – cmentarze.

Tereny zieleni obejmują przede wszystkim zieleń parkową zabytkową, wchodzącą w granice zabytkowych założeń dworsko – folwarcznych, skwery zieleni w centrach wsi oraz zieleń okalająca istniejący cmentarz, stanowiącą zieleń izolacyjną. Tereny zieleni wyznaczono przede wszystkim w Oporowie, a także w obrębach: Binino, Dobrojewo, Kluczewo, Ostroróg, Rudki. W przypadku założeń pałacowo-parkowych należy zachować strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, strefy ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu wraz z wszelkimi ograniczeniami związanymi z prowadzeniem inwestycji zarówno na obszarach parków, jak i w ich najbliższym otoczeniu, w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków.

Nowe tereny zieleni, przez które należy rozumieć także zieleń towarzyszącą i izolacyjną, należy wprowadzać na obszary o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania, na tereny położone wzdłuż cieków wodnych oraz przy tranżytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych.

Na rysunku Studium przedstawiono tereny istniejących cmentarzy a także granice cmentarzy zabytkowych w miejscowości Ostroróg. W sąsiedztwie istniejących cmentarzy należy zachować strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Wskazania Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w gminie Ostroróg opierać się będą na terenach obsługi komunikacji samochodowej, sieci dróg publicznych, sieci ścieżek rowerowych oraz komunikacji publicznej.

11.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych

Układ dróg publicznych na terenie gminy Ostroróg tworzą sieci dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Najważniejszą drogą główną jest droga wojewódzka nr 184, która w połączeniu z drogami powiatowymi, tworzy główny ciąg komunikacyjny łączący obszary wiejskie gminy z miastem Ostroróg. Przez gminę przebiega także droga wojewódzka nr 116 (Droga 184 – Binino - Nojewo – Podpniewki) oraz droga wojewódzka nr 186 (Kwilcz – Chrzypsko Wielkie – Wróblewo – Droga 116).

Do głównych założeń i wytycznych kształtowania sieci drogowej na terenie gminy Ostroróg należą:

- sukcesywna modernizacja dróg powiatowych i gminnych na terenie całej gminy,
- budowa oraz uzupełnianie chodników wzdłuż dróg przebiegających przez poszczególne miejscowości, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych, zwłaszcza na obszarach zwartej zabudowy,
- wprowadzanie w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. rond, progów zwalniających, szczególnie w miejscach o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych,
- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a w przypadku gdy to nie jest możliwe wprowadzanie rozwiązań minimalizujących ponadnormatywną jego emisję (np. budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej, stosowanie 'cichych' nawierzchni, izolacja budynków na terenach przeznaczonych pod działalność gospodarczą itd.),
- wyznaczenie miejsc postojowych i parkingów zarówno dla samochodów osobowych, jak i ciężarowych,
- przyjęcie minimalnych odległości linii projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
- sukcesywne uzyskiwanie parametrów technicznych dróg zgodnych z obowiązującymi aktualnie warunkami technicznymi projektowania i sytuowania dróg przy zachowaniu rezerwy terenu na ich rozbudowę.

Do podstawowych działań w aspekcie rozwoju sieci drogowej na terenie gminy należą:

- 1) modernizacja istniejącej sieci drogowej oraz rozbudowa systemu ulic na obszarach przewidzianych do zabudowy,
- 2) przedsięwzięcia związane z rozwiązaniem problemu braku miejsc postojowych w mieście. W związku ze stale rosnącą ilością pojazdów konieczne jest proporcjonalne w stosunku do zabudowy, wydzielanie terenów pod miejsca postojowe,
- 3) planowana obwodnica miejscowości Ostroróg (Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. uchwalono Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego - Wielkopolska 2020+, w którego treści uwzględniono konieczność budowy obwodnicy miejscowości Ostroróg, bez wskazania kategorii drogi).

Dla dróg wojewódzkich nr 116 Droga 184 – Binino – Nojewo – Podpniewki oraz nr 184 Wronki – Ostroróg – Szamotuły – Przeźmierowo oraz drogi wojewódzkiej nr 186 Kwilcz – Chrzypsko Wielkie – Wróblewo – Droga 116, przebiegających przez obszar gminy Ostroróg, wskazuje się następujące ustalenia:

- zgodnie z Uchwałą Nr 4892/2018 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie: aktualizacji Planu transportowego dla województwa wielkopolskiego w perspektywie 2020 roku, na terenie gminy przewidywana jest realizacja rozbudowy drogi nr 116 od skrzyżowania z drogami 184 i 186 do Nojewa, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa układu komunikacyjnego Wronki – autostrada A2”. Wielkopolski Zarząd Dróg w Poznaniu nie posiada obecnie opracowań koncepcyjnych dla tej inwestycji;
- dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmuje się parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z §4 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r., poz. 124). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi;
- dla drogi wojewódzkiej nr 116, w klasie technicznej zbiorczej (Z) należy przewidzieć możliwość przebudowy i rozbudowy w celu dostosowania do parametrów klasy technicznej głównej (G);
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej

kategori, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi; dopuszcza się przebudowę włączy do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi; przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączy (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.;

- przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miarę możliwości terenowych należy wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, o funkcji zbiorczo – rozpraszającej ruch; ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
- podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką;
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 w/w ustawy;
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonej w ww. ustawie o drogach, oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np. utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, ośnienie;
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak np. hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenia powietrza) określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy; w przypadku lokalizacji w/w obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w przepisach odrębnych;

- w przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z art. 64 i następnie Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym i przepisami wykonawczymi tej ustawy;
- zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników statych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z §18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej;
- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej (jak np. kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

11.2. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych

Budowa ścieżek rowerowych w gminie w znacznym stopniu wpłynie na wzrost bezpieczeństwa dla użytkowników ruchu drogowego. Pomimo dogodnych warunków dla rozwoju sieci szlaków i tras rowerowych, rower jako środek transportu nie odgrywa obecnie znaczącej roli w systemie komunikacji w gminie. Przez teren gminy przebiega czarny szlak rowerowy. Szlak ten jest częścią szlaku, który swój początek ma w Poznaniu, a kończy się w Międzychodzie. Miasto Ostroróg położony jest na 44,0 km całego szlaku.

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w gminie należą:

- budowa tras rowerowych łączących atrakcyjne elementy zainwestowania gminy,
- zorganizowanie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących wszystkie miejscowości w gminie, a także gminy sąsiednie gwarantujących łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- wykorzystanie w procesie budowy nowych ścieżek rowerowych istniejących dróg polnych i leśnych oraz dróg gminnych,
- uwzględnianie w modernizacji ulic i dróg gminnych budowy odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,

- wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach turystycznych i komunikacyjnych,
- podejmowanie przy budowie systemu tras rowerowych współpracy z władzami gmin sąsiednich.

11.3. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej

W zakresie komunikacji publicznej, działania władz gminy powinny dążyć do powstania i rozwoju gminnej komunikacji zbiorowej w celu zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru gminy. Obecnie gmina nie posiada gminnej komunikacji publicznej.

11.4. Kierunki rozwoju terenów kolejowych

Na terenie gminy Ostroróg znajdują się tereny kolejowe, położone wzdłuż nieczynnej linii kolejowej nr 368 relacji Szamotuły – Międzychód. Linia zaliczana jest do kategorii znaczenia miejscowego o charakterze ponadlokalnym. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Wielkopolska 2020+, przewiduje się rewitalizację linii kolejowej. Linia kolejowa w Programie Uzupelnienia Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2028 r. ustanowionego uchwałą Rady Ministrów nr 151/2019 z dnia 3 grudnia 2019 r. została rekomendowana do odtworzenia.

Na rysunku Studium wskazano tereny oznaczone symbolem:

- **TK** – tereny infrastruktury kolejowej.

W granicach gminy znajdują się tereny kolejowe, które są terenami zamkniętymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zostały one wyznaczone na rysunku Studium.

Tereny infrastruktury kolejowej na etapie sporządzania planów miejscowych mogą zostać przeznaczone na inne funkcje za zgodą właściwego zarządcy kolei. Pozostałe w sąsiedztwie linii kolejowej obiekty dworcowe wykorzystane mogą zostać na cele usługowe, mieszkaniowe czy działalności gospodarczej.

Na terenach sąsiadujących z linią kolejową nie zaleca się wprowadzać zabudowy mieszkaniowej. Budynki mieszkalne w tej lokalizacji, będą narażone na uciążliwości/oddziaływanie hałasu związane z eksploatacją linii kolejowej.

Na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych, ograniczających uciążliwości akustyczne poniżej poziomów ustalonych

w przepisach odrębnych. Budynki i budowle należy lokalizować zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Zakazuje się wprowadzanie nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych na tereny kolejowe.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi winno bezwzględnie uwzględniać postanowienia:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowanie linii kolejowej z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- PN-85/B-02170 „Ocena szkodliwości drgań przekazywanych przez podłoże na budynki”,
- PN-85/B-02171 „Ocena wpływu drgań na ludzi i budynki”.

Dla wszystkich obiektów budowlanych, wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych oraz ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów, uzyskać uzgodnienie z PKP S.A. Oddział Zagospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu. Przy ewentualnym kolidowaniu przyszłościowych inwestycji z istniejącymi obiektami budowlanymi np. liniowymi, będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji i prywatyzacji PKP S.A., usunięcie tych kolizji nastąpić powinno na warunkach określonych przez właściciela danego obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Ostroróg dopuszcza się wszędzie, gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, lokalizację infrastruktury technicznej. Ponadto, na rysunku Studium wyznaczono tereny **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

Tereny infrastruktury technicznej jako oddzielne jednostki zostały wyznaczone w obrębach: Ostroróg, Kluczewo, Wielonek, Dobrojewo.

12.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę

Zaopatrzenie terenów gminy Ostroróg w wodę odbywać się będzie z istniejących wodociągów. Funkcjonujący system zaopatrzenia ludności w wodę należy utrzymywać z koniecznością wykonywania niezbędnych remontów, a w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, dalszej rozbudowy sieci wodociągowej. Sytuacja taka wystąpi m.in. w następstwie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego i działalności gospodarczej na obszarach przewidzianych do tego typu zabudowy.

Powinno dążyć się do połączenia działających już odcinków wodociągów na terenie gminy, celem zapewnienia ciągłości dostaw wody.

12.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków

Jednym z celów strategicznych rozwoju każdej gminy, w tym gminy Ostroróg jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie konieczne jest wykonanie szeregu inwestycji, polegających przede wszystkim na kontynuowaniu rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej w granicach całej gminy.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (zwłaszcza substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą do czasu jej wybudowania dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dążenie do indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenia ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie

względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych powinno być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie stanowiło zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),

- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów dla otoczenia wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. Na terenach zainwestowanych obowiązuje zasada podłączania obiektów mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywnie wraz z rozbudową i budową nowych systemów kanalizacji.

Ścieki opadowe i roztopowe ujmowane z powierzchniowego odwodnienia ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, należy odprowadzać i oczyszczać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ustalenia w zakresie uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej powinny ponadto uwzględniać zapisy Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zarówno w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków, jak i budowy, rozbudowy oraz modernizacji komunalnych systemów, względnie rozwiązań technicznych w tym zakresie.

12.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Sieć dystrybucyjna

Na obszarze gminy zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna:

- linia napowietrzna 110 kV relacji: GPZ Wronki (WRO) – GPZ Szamotuły (SML);
- linia napowietrzna dwutorowa 110 kV relacji GPZ Wronki (WRO) – GPZ Pniewy (PNI) (linia w trakcie budowy);
- linie napowietrzne i kable średniego napięcia (SN – 15kV);
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV);
- stacje elektroenergetyczne.

W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania gminy,
- adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj. sieci średniego napięcia 15kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, sieci niskiego napięcia,
- realizację nowych i modernizację sieci elektroenergetycznych w uzasadnionych przypadkach jako kablowe, a stacji transformatorowych jako kompaktowych, zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy,
- zachowanie wzdłuż istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych pasów technologicznych, w obrębie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie,
- pasy wolne od zabudowy wzdłuż istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Polskimi Normami,
- usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- roboty budowlane linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, w tym na wielotorowe i wielonapięciowe.

W związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, nowymi inwestycjami budowlanymi może wystąpić konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne w tym przypadku będzie wygospodarowywanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych. Konieczne jest również bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych, w tym realizacja inwestycji polegającej na stopniowej wymianie napowietrznych sieci energetycznych na sieci kablowe, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Należy przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym.

Należy wykorzystać istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną. W miarę możliwości należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Przewiduje się również budowę infrastruktury

elektroenergetycznej SN-15kV oraz nn-0,4kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej. W przypadku powstania obszarów zabudowy niskiej (rozdrobione usługi, budownictwo jednorodzinne itp.) może zaistnieć konieczność pobudowania wolnostojących stacji transformatorowych typu miejskiego. W takiej sytuacji należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na ich lokalizację tj. samodzielne działki o powierzchni 50-70 m². Działki te powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Miejsca te najlepiej wyznaczyć tak, aby żaden z nowoprojektowanych budynków, nie był zlokalizowany od projektowanej stacji transformatorowej w odległości większej niż 350m, licząc po najbliższej trasie wyznaczanej przez ciągi komunikacyjne. Tereny pod budowę stacji transformatorowych dla nowych obszarów wymagających dostaw energii elektrycznej (np. osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczyć z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji i dojazd sprzętu ciężkiego do stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN – 110 kV 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn – 0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. Wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych. Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowlanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii SN-15kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;

- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 3x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
- Średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego.

W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia do sieci odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

12.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej

Przez teren gminy Ostroróg przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, w skład które wchodzi:

- gazociąg DN 250 Miłostowo – Szamotuły (rok budowy 1998 r.),
- gazociąg DN 150 odboczka do Wroniek (rok budowy 1998 r.).

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przywołanym wcześniej rozporządzeniem, zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie. Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia lub dla których przed dniem wejścia w życie wydano pozwolenie na budowę – Tabela 1. Szerokość stref kontrolowanych gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę. Zgodnie z powyższym (tabela nr 1) dla ciśnienia nominalnego powyżej 2,5 do 10 MPa, (l. p. 2 poziomo i pionowo pkt 7)-

maksymalna odległość dla gazociągu DN 250 oraz DN 150 od budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego to 70 m.

W zakresie ogólnych ustaleń dotyczących rozwoju sieci gazowej przewiduje się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących, jak i sukcesywnie projektowanych i realizowanych sieci gazowych, na podstawie przepisów odrębnych;
- usytuowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg lub poza pasami jezdni, na podstawie przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; dopuszcza się lokalizację gazociągu średniego i niskiego ciśnienia poza pasami dróg w sposób nie kolidujący z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem;
- utrzymanie przebiegu istniejących gazociągów z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, remontu i likwidacji istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych;
- zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odpowiednich odległości podstawowych, względem stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy projektowaniu sieci gazowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa oraz normy branżowe. Lokalizacja obiektów budowlanych względem zarówno istniejącej, jak i planowanej sieci gazowej w/c, powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach. Ponadto należy uwzględnić, iż doprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców na przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego.

12.5. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy Ostroróg prowadzona jest w oparciu o przepisy odrębne. Współczesne standardy gospodarki odpadami wiążą się z wdrażaniem systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wprowadzania technologii recyklingu i odzysku odpadów. Niezbędnymi działaniami w tym zakresie jest wyposażenie każdego gospodarstwa domowego oraz wsi w odpowiednie pojemniki i kontenery na odpady, które wywożone będą sukcesywnie na składowisko odpadów. Sytuacja taka ograniczyć może również powstawanie dzikich składowisk odpadów.

Do odpowiedniej realizacji programu selektywnej gospodarki odpadami i osiągnięcia założonych celów niezbędny jest proces edukacji i uświadamiania

mieszkańców gminy. W tym celu należy podjąć działania edukacyjne dzieci i młodzieży, przedstawicieli firm i instytucji, poprzez organizację szkoleń, wykładów, konkursów, prowadzenie kampanii reklamy społecznej (ulotki, foldery, plakaty).

Głównym celem rozwoju gminy Ostroróg w zakresie gospodarki odpadami jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania. Dla osiągnięcia założonych celów, konieczne jest podjęcie następujących kierunków działań w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy:

- podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów, kreowania zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań, produktów wykonanych z recyklingu oraz ograniczenia zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej jakości,
- wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów, w szczególności wprowadzenie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recyklingu opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek,
- wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych, poprzez ich kompostowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów,
- czasowe składowanie odpadów z grupy niebezpiecznych na terenie własnej nieruchomości i utylizowanie w wyspecjalizowanych zakładach przetwórstwa bądź składowanie w miejscach wyznaczonych do tego typu odpadów.

Ww. działania mają na celu zapobieganie i zmniejszanie ilości powstających odpadów. Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna odbywać się zgodnie z ustaleniami *Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego*. Gmina Ostroróg wchodzi w skład III Regionu gospodarowania odpadami.

12.6. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej

Na terenie gminy funkcjonuje podstawowy system telekomunikacyjny, który zapewnia łączność telefoniczną dla mieszkańców oraz podmiotów działalności gospodarczej w gminie.

W zakresie rozwoju infrastruktury teletechnicznej przewiduje się:

- zachowanie istniejących elementów infrastruktury teletechnicznej, telekomunikacyjnej oraz budowę nowych, w tym z dopuszczeniem wszelkich robót budowlanych w zakresie telekomunikacji i teletechniki;
- możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak i sieci telefonicznych i kablowych, telefonii radiowej i telefonii komórkowej;
- lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, takich jak centrale czy szafy dostępowe zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic) po uzasadnieniu techniczno – ekonomicznym oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony osi widokowych i krajobrazu, a także po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- lokalizację masztów telefonii komórkowej;
- obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci;
- dopuszczenie usytuowania sieci teletechnicznej w drogach i ciągach pieszych, a w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych, dopuszczenie usytuowania sieci teletechnicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- dopuszczenie lokalizowania naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących, jak i wewnątrz budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- zapewnienie dostępu do sieci teletechnicznej w trybach zwykłej eksploatacji, jak i w trybie awaryjnym, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- zachowanie odpowiednich stref i odległości ujętych w stosownych normach i przepisach – odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- dopuszczenie zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
- budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami o ochronie środowiska, szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
- stworzeniu warunków przestrzennych dla zachowania ciągłości powyżej wymienionych działań w celu umożliwienia budowy społeczeństwa informatycznego, uwzględniając potrzeby jego rozwoju gospodarczego, szkolnictwa, handlu i swobodnego przepływu informacji, zgodnie z odpowiednimi dyrektywami prawodawstwa Unii Europejskiej.

W zakresie rozwoju telefonii bezprzewodowej, opartej na rozbudowie i powstawaniu nowych masztów stacji bazowych, należy lokalizować tego typu obiekty w taki sposób by maksymalnie ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na ludzi, zwierzęta oraz na krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

12.7. Kierunki rozwoju ciepłownictwa

W zakresie rozwoju ciepłownictwa ustala się:

- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. drewno, biomasa), gazowych i olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, takie jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.;
- przechodzenie na bardziej ekologiczne paliwa energetyczne takie jak olej opałowy czy gaz płynny;
- stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłe), energii wiatru i energii słonecznej;
- dążenie do zmniejszania zapotrzebowania na energię ciepłą w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do oszczędności energii.

13. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji

Na jakość przestrzeni gminy przy realizacji inwestycji, wpływ ma sposób gospodarowania terenami w gminie i przeznaczanie ich na określone cele. W tym przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na:

- lokalizację nowych zakładów usługowych, względnie produkcyjnych w miejscach koncentracji przedsiębiorstw danej branży,
- przeprowadzanie analiz scalania i parcelacji gruntów w zależności od potrzeb, w celu uzyskania efektywnej i poprawnej struktury własności i przestrzeni,
- racjonalne gospodarowanie gminnymi zasobami gruntowymi.

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem gminnym jest m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65). Według ww. ustawy do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości:

- stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały przekazane w użytkowanie wieczyste,
- będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
- nabyte w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste gminy,
- nabyte w drodze wyłączenia na rzecz gminy,
- stanowiące własność gminy w drodze zamiany lub darowizny, albo co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego,
- stanowiące własność gminy i w stosunku, do których po dniu w którym ustawa zaczęła obowiązywać, wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych zasobach prawnych oraz zlikwidowanych jednostkach organizacyjnych,
- stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobem nieruchomości gminnych, konieczne będzie wprowadzenie cyfrowego systemu informacyjnego, który umożliwi m.in. prowadzenie monitoringu zmian zachodzących w strukturze zagospodarowania gminy Ostroróg. Opracowany w ten sposób system wpłynąć może również na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy, związany z lepszym dostępem do informacji dla potencjalnych inwestorów.

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

14. Zadania własne gminy wynikające z realizacji ustaleń studium

Studium wskazuje na szereg inwestycji – zadań własnych gminy, które narzucone zostały na władze gminne przez obowiązujące przepisy prawa. Z przepisów tych wynika, iż gmina zobligowana jest m.in. do:

- zapewnienia odpowiedniego poziomu usług podstawowych – oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, zgodnie z występującymi potrzebami,

- wyrównywania poziomu życia mieszkańców wszystkich obszarów gminy.
- Do zadań własnych gminy należą także przedsięwzięcia związane m.in. z:
- ładem przestrzennym, ochroną środowiska, gospodarką wodną,
 - siecią ulic i dróg gminnych, mostami,
 - siecią infrastruktury technicznej w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, utrzymania czystości i porządku, składowisk i unieszkodliwiania odpadów, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
 - zasobami gminnego budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
 - sferą życia społecznego, w tym m.in. kulturą, ochroną zabytków, kulturą fizyczną, sportem i turystyką, polityką prorodziną,
 - porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli, ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową,
 - utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej, obiektów administracyjnych, cmentarzy gminnych, zieleni i zadrzewień,
 - targowiskami i halami targowymi,
 - promocją gminy, współpracą z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

15.1. Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w Studium należy uwzględniać zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, a odnoszące się do terenu na którym studium obowiązuje.

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Wielkopolska 2020+, przyjętego Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznaczano dla gminy Ostroróg m.in. następujące zadania w zakresie:

- 1) Budowy obwodnicy w miejscowości Ostroróg;
- 2) Modernizacji linii kolejowej nr 368 w celu przystosowania do prędkości ≥ 100 km/h (dla pociągów osobowych);
- 3) Celów polityki przestrzennej w wiejskim obszarze funkcjonalnym tj.:
 - a) poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi,

- b) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - c) ochrona dziedzictwa kulturowego,
 - d) wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego,
 - e) poprawa dostępności komunikacyjnej,
 - f) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej;
- 4) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów wiejskich wymagających wsparcia procesów rozwojowych tj.:
- a) wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji,
 - b) wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej,
 - c) rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki,
 - d) przeciwdziałanie procesom migracyjnym,
 - e) zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej,
 - f) budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii,
 - g) budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
 - h) zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego,
 - i) tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych,
 - j) stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych,
 - k) propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi,
 - l) promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi,
 - m) rozwój organizacji pozarządowych działających na wsi;
- 5) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej tj.:
- a) promocja programów rolnośrodowiskowych,
 - b) wsparcie ekologicznej produkcji rolnej oraz odnowy tradycyjnych, regionalnych tras zwierząt i odmian roślin,
 - c) ograniczanie erozji gleb,
 - d) wprowadzanie zadrzewień do przestrzeni rolniczej, zwłaszcza wzdłuż jezior i rzek, mających na celu zabezpieczenie antyerozyjne dla gleb rolniczych i zabezpieczenie przed spływem do wód powierzchniowych substancji biogennych oraz jako refugia dla zwierząt,
 - e) budowa i konserwacja oraz właściwa eksploatacja urządzeń melioracyjnych,
 - f) wsparcie edukacji rolniczej i promocja wysokiej jakości żywności oraz produktów tradycyjnych i regionalnych;
- 6) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów ochrony krajobrazów kulturowych, tj.:

- a) identyfikacja i ocena krajobrazów oraz określenie przyczyn o kierunków ich zmian, także przez sformułowanie zaleceń w planie województwa,
 - b) zachęcanie samorządów lokalnych do uwzględnienia kwestii krajobrazowych w odpowiednich dokumentach gminnych,
 - c) zrównoważone użytkowanie przestrzeni, ograniczanie przekształcania terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, także nieobjętych ochroną prawną, w tym likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, prac zmieniających znacząco rzeźbę terenu, likwidowania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodnoblotnych,
 - d) rekultywacja obszarów zdegradowanych;
- 7) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe, tj.:
- a) poprawa dostępności komunikacyjnej do usług,
 - b) wsparcie systemowych rozwiązań (prawnych, formalnych, organizacyjnych) zwiększających popyt i podaż usług publicznych,
 - c) wspieranie zaangażowania podmiotów gospodarki społecznej w realizację usług publicznych,
 - d) poprawa podaży usług, w tym e-usług.

15.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych

Przy projektowaniu i zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić zadania, wynikające z innych dokumentów planistycznych i strategicznych, dotyczących:

- modernizacji układu drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych,
- zwiększania lesistości gminy, w oparciu o „Krajowy Program Zwiększania Lesistości” opracowany przez Ministerstwo Środowiska;
- ochrony i renowacji zabytków na terenie gminy,
- systemu oczyszczania ścieków komunalnych, w oparciu o „Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych” z aktualizacjami.

16. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy

Na terenie gminy Ostroróg obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 01.2020 r.). Procedura sporządzania planów miejscowych przeprowadzana jest w zależności od złożonych wniosków, od prowadzonej polityki przestrzennej gminy, w tym możliwości finansowych gminy. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku Studium, a ich wyszczególnienie znajduje się w części dotyczącej „Uwarunkowań rozwoju gminy” tom I.

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

Na terenie gminy Ostroróg nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na terenie gminy należy dopuścić realizację inwestycji celu publicznego w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Na rysunku Studium nie wyznacza się obszarów, dla których należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednakże, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze gminy, pożądane jest opracowywanie planów miejscowych dla:

- o wszystkich terenów, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, w tym m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne,
- o obszarów historycznej i współczesnej zabudowy, dla których konieczne jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych i rewitalizacyjnych,
- o nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę dla obsługi których należy stworzyć nowy układ komunikacyjny (drogi, miejsca postojowe) oraz uzbroić teren w podstawowe elementy infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

19. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Studium nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości. Uzależnione jest to od określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Jeśli w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyniknie potrzeba przeprowadzenia tych procedur, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z poniższym dokumentem.

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów na których ustala się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

20. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Będą one opracowywane sukcesywnie w zależności od potrzeb i wpływających wniosków a także w zależności od możliwości finansowych gminy.

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

Mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią sporządził Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Mapy te obowiązują od dnia 15 kwietnia 2015r. na podstawie art. 88f ust. 5 i 6 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 5 stycznia 2011r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. Nr 32, poz. 159, ze zm.).

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że gmina Ostroróg, znajduje się:

- a) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- b) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. a) ustawy Prawo wodne tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- c) poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- d) poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W związku z powyższym ustalenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej uznaje się za bezprzedmiotowe.

Teren gminy Ostroróg nie jest zagrożony występowaniem zjawisk ruchów masowych. Małe wysokości względne, brak dużych, dynamicznych rzek i stromych

zboczy dolinnych nie sprzyja powstaniu dużych form osuwiskowych. Przejawy ruchów masowych po intensywnych opadach lub wiosennych roztopach mogą się pojawić na stromych brzegach dolin, skarp korytowych i na skłonach zboczy form glacialnych. Jednak należy się spodziewać jedynie lokalnie możliwych do zaistnienia spływów, zsuwów, obrywów, osypisk i zjawisk sufozji niż dużych osuwisk z dobrze wykształconymi elementami strukturalnymi. Pewne niekorzystne warunki występują również tam gdzie gliny zwałowe przykryte są przez utwory zwietrzelinowe (drobne piaski gliniaste i pyły) rozcięte przez dolinę rzeczną. Odrębny problem stanowi zmiana warunków gruntowych zaistniała przez działalność człowieka.

Dominującymi procesami zachodzącym na stoku są: obrywanie, zsuwanie, spływanie czy osypywanie się materiału na skutek działania siły grawitacji. Procesy te przyspieszają: boczna erozja rzeczna lub/i infiltracja wód opadowych i roztopowych zmieniająca warunki mechaniczne gruntu (głównie na skutek zmniejszania kohezji). Nasączenie i przeciążenie mas ziemnych wodą znacznie ułatwia przemieszczanie się materiału. Znaczenie również ma budowa geologiczna – polegająca na występowaniu na wysoczyźnie morenowej terenów, gdzie utwory glin zwałowych przykryte są przez osady zwietrzelinowe: drobne piaski i pyły.

Na terenie gminy Ostroróg występują dwa osuwiska w Bielejewie i Bininie. Osuwiska zaznaczone są na rysunku Studium. Przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów znajdujących się w granicach osuwisk należy uwzględnić przepisy odrębne.

22. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Ostroróg brak jest obszarów pomników zagłady w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

23. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczaniu terenów pod nowe inwestycje, zapewni wysoką jakość przestrzeni, podniesie jakość życia lokalnej społeczności, zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej gminy Ostroróg. Standardy te powinny być uwzględniane zwłaszcza na etapie konstruowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy

i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku braku planu miejscowego.

Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione wartości. Dokładne sprecyzowanie standardów powinno nastąpić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem tych wskazanych w Studium, po dokonaniu szczegółowej analizy urbanistycznej.

W zagospodarowaniu przestrzeni gminy Ostroróg powinno dążyć się do maksymalizowania efektów, które wynikać będą z racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym przede wszystkim do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji. Należy w związku z tym zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki wiejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych,
- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wznoszone poza zasięgiem jakichkolwiek negatywnych oddziaływań, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości życia, poza zasięgiem ponadnormatywnych emisji do środowiska, w tym zwłaszcza poza oddziaływaniem dróg wojewódzkich,
- emisje hałasu na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm w tym zakresie; ochronę przed hałasem terenów podlegających ochronie akustycznej należy zapewnić poprzez odpowiednią lokalizację tych terenów względem obiektów będących źródłem hałasu lub poprzez stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych na terenach chronionych akustycznie,
- w myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska ochrona poszczególnych komponentów środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:
 - utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych samych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
 - utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach odrębnych oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami odrębnymi poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,

- utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszenie poziomu substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszenie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach,
- wyjątkiem od tych zasad jest art.144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii elektroenergetycznych od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- należy dbać o ustanowione oficjalnie obszary chronione oraz zwyczajowo stanowiące szkielet systemu terenów zielonych i uznane jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- skupienie się na inwestycjach aktywizujących gospodarkę gminy Ostroróg, które tworzą nowe miejsca pracy i podnoszą dochód gminy,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów rekreacji,
- w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie przepisów odrębnych, należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 368 relacji Szamotuły – Międzychód należy uwzględnić przepisy odrębne, w tym wynikające m. in. z ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

Tereny historycznej zabudowy należy rewitalizować, modernizować i unowocześniać, poprzez renowację istniejącej infrastruktury lub poprzez wprowadzenie nowej.

Tereny gminy wymagają dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej i modernizacji systemu drogowego. W pierwszej kolejności w niezbędne elementy

infrastruktury technicznej powinny zostać wyposażone nowe obszary rozwojowe. Należy zapewnić im również dostęp do sieci komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

Ważne z punktu widzenia możliwości kształtowania jakości przestrzeni są standardy zabudowy i zagospodarowania terenu, które w wymierny sposób można przełożyć na konkretne parametry i wskaźniki zabudowy. Zostały one przedstawione poniżej:

1. Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U:
 - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 800 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 300 m²,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: nie mniej niż 1000 m²,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: nie mniej niż 1000m²,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: nie mniej niż 400m²,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: nie mniej niż 500 m²,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: nie mniej niż 1000 m²,
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

2. Minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 25,0m,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U:
 - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 20,0m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 15,0m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 9,0m,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: nie mniej niż 25,0m,

- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: nie mniej niż 20,0m,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: nie mniej niż 15,0m,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: nie mniej 18,0m,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: nie mniej niż 25,0m,
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

3. Rodzaje dachów:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, dachy łukowe,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: dachy dowolne,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, dachy łukowe,
- h. dla pozostałych terenów dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów.

4. Kąt nachylenia połaci dachowych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: do 45°,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: do 45°,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: dowolne,

- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: do 45°,
- h. dla pozostałych terenów dopuszcza się wszelkie kąty nachylenia dachów.

5. Wskaźniki dotyczące powierzchni całkowitej zabudowy:

- a. dla zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: nie więcej niż 30%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: nie więcej niż 40%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: nie więcej niż 40%,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: nie więcej niż 50%,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: nie więcej niż 45%,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: nie więcej niż 35%,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: nie więcej niż 50%,
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 45%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: nie mniej niż 30%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: nie mniej niż 30%,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: nie mniej niż 20%,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: nie mniej niż 35%,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: nie mniej niż 35%,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: nie mniej niż 20%,
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

7. Wysokości budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: do 10,0m, do 3 kondygnacji,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: do 10,0m, do 3 kondygnacji,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: do 16,0m, do 4 kondygnacji,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: do 12,0m, do 3 kondygnacji,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: do 12,0m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: do 10m, do 2 kondygnacji,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: do 12,0m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości i liczby kondygnacji w zależności od potrzeb technologicznych,
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

8. Liczba miejsc postojowych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach RM, M, RL, ZO/RP oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów RM, M, MN/ML, M/P/U: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów RM, M: nie mniej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
- d. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów RM, M, M/P/U, U, U/US, P/U, RU: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- e. dla usług sportu i rekreacji w ramach terenów US, U/US , kultury i kultury fizycznej w ramach terenów UK: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- f. dla rekreacji indywidualnej w ramach terenu MN/ML: nie mniej niż 2 miejsca na lokal rekreacji indywidualnej,
- g. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów RO, M/P/U, P/U, RU, ZO/RP: dla samochodów osobowych nie mniej niż 1 miejsce na każde 150m² powierzchni użytkowej o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej w budynku;
- h. dla pozostałych terenów nie określa się.

Wskazane parametry i wskaźniki zabudowy mogą zostać zmienione po dokonaniu analizy urbanistycznej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub jeśli tak wynika z wydanych decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie komponować z otoczeniem i krajobrazem.

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić następujące wskazania:

- na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym agroturystyki oraz obiektów produkcji rolnej,
- na terenach leśnych dopuszcza się zabudowę związaną z gospodarką leśną oraz infrastrukturę techniczną i drogową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach całej gminy dopuszcza się lokalizację stawów rybnych oraz wód powierzchniowych,
- dopuszcza się przeznaczenie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz innych terenów niezabudowanych pod zadrzewienie i zalesienie,
- na terenach zabytkowych parków podworskich dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, usługowych, zwłaszcza z zakresu edukacji, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu służby ochrony zabytków,
- w zwartych obszarach wsi należy dążyć do tworzenia wysokojakościowej nowej przestrzeni służącej społeczności lokalnej, m.in. place, skwery, parki,
- w przypadku powstania mas ziemnych podczas realizacji ustaleń zawartych w projekcie Studium zaleca się jego wykorzystanie do niwelacji innych terenów lub przetransportowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; nadwyżki mas ziemnych mogą zostać także przekazane przez poszczególne podmioty do wykorzystania poza terenami objętymi Studium,
- należy zapewnić właściwe dojazdy do poszczególnych terenów jednostkom ratowniczo – gaśniczym Państwowej Straży Pożarnej oraz zapewnić wymagane zapotrzebowanie wodne do celów gaśniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r., Nr 124 poz. 1030 ze zm.),
- należy wprowadzić zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej w tym dróg, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych, pieszo - rowerowych oraz

infrastruktury technicznej a także obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz towarzyszącą infrastrukturą,
- wszelkie planowane inwestycje powinny być przeprowadzone w poszanowaniu dla historycznego układu parków zabytkowych z zachowaniem zabytkowej substancji roślinnej; należy dążyć do zachowania historycznego układu komunikacyjnego i osi widokowych,
- w sąsiedztwie parków zabytkowych nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie kompozycji układów zieleni oraz kompozycji krajobrazowych; celem ochrony zabytków wpisanych do rejestru, poza ścisłą ochroną zabytkowej tkanki obiektu, jest zapewnienie odpowiedniego otoczenia dla wyeksponowania wartości historycznych i artystycznych obiektu, zadanie to powinno być realizowane poprzez utworzenie strefy ochrony powiązań widokowych,
- dopuszczenie w ramach terenów U/US, US usług turystyki oraz usług towarzyszących turystyce w tym gastronomii, handlu,
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się rozważenie wykluczenia dachów płaskich i wielospadowych (w szczególności kopertowych) na typowo wiejskich terenach,
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się rozważenie innych normatywów liczby miejsc postojowych, w zależności od świadczonych usług np. wyodrębnić normatywy dla obiektów noclegowych, gastronomicznych, miejsc zgromadzeń.

Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od przedmiotowych zakazów, wynikających z przepisów Prawa Wodnego (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, Dz. U. z 2018r., poz. 2268 ze zm.), określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód:

- w celu zachowania właściwych standardów jakości powietrza należy przestrzegać przepisy odrębne, w tym w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu;
- zaleca się stosowanie cech architektonicznych typowych dla obszaru gminy Ostroróg oraz rozważenie możliwości zastosowania tradycyjnej architektury na terenach wiejskich, która harmonijnie wkomponowana w krajobraz, wpłynie na ukształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego i krajobrazowego gminy.

24. Etapowanie realizacji zabudowy terenów

Kształtowanie przestrzeni i krajobrazu gminy Ostroróg związane jest z odpowiednim etapowaniem zagospodarowywania terenów:

- w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny, gdzie istnieje możliwość podłączenia nowoprojektowanych budynków do istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
- drugimi w kolejności obszarami są te, które uzbroić można poprzez rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie można zagospodarowywać te tereny, które wymagają budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg od podstaw.

Nie zaleca się zabudowywania nowych, niezagospodarowanych dotychczas obszarów, poprzez realizację zabudowy rozproszonej lub tworzącej „wyspy”, rozdzielone użytkami rolnymi.

25. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć tereny niezorganizowanych składowisk odpadów.

Niezbędna jest rewaloryzacja, konserwacja, a czasem i podbudowa zieleni zabytkowych parków podworskich.

W przedmiotowym opracowaniu nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

26. Obszary przeznaczone pod odnawialne źródła energii wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów lokalizacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW obowiązują przepisy odrębne. W przypadku zmiany przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych lub przepisów związanych z odnawialnymi źródłami energii, przy sporządzaniu aktów planistycznych takich jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy dostosować się do nowych przepisów obowiązujących. Wówczas ustalenia niniejszego Studium w zakresie odnawialnych źródeł energii należy uznać za niewiążące.

27. Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego

Na terenie gminy Ostroróg nie występują złoża ropy naftowej i gazu ziemnego, w związku z czym nie ma terenów i obszarów górniczych związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Teren gminy Ostroróg objęty jest częściowo koncesjami:

- nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Środowiska – ważną do dnia 14.11.2047 r.;
- nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Środowiska – ważną do dnia 24.10.2047 r.

Na terenie gminy, na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

28. Tereny zamknięte

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów powinny być uwzględniane istniejące tereny zamknięte. Na terenie gminy Ostroróg znajdują się obszary zamknięte ustanowione przepisami odrębnymi, do których należą tereny kolei. Obszary te znajdują się w granicach obrębów tj.: Bielejewo, Binino, Dobrojewo, Kluczewo, Ostroróg, Piaskowo – Karolewo, Szczepankowo. Granice terenów zamkniętych wraz ze strefami ochronnymi określono na rysunku Studium.

29. Obszary zdegradowane

Na terenie gminy Ostroróg nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

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

Na terenie gminy Ostroróg nie wyznacza obiektów lub obszarów, dla których należy określić w złożu kopaliny filar ochronny.

II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM

31. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne

W niniejszym Studium wyznaczono nowe tereny, które umożliwią rozwijanie struktury przestrzennej gminy Ostroróg w sposób jakościowy i ilościowy. Rozwój będzie dokonywać się na dwóch typach terenów:

- na terenach już zainwestowanych – poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych gruntach, dobudowywanie, rozbudowywanie istniejących obiektów, a także poprzez procesy rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji i modernizacji; głównym celem tego typu rozwoju będzie rozwój jakościowy tych obszarów, na których należy zwrócić uwagę zwłaszcza na rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udoskonalanie warunków komunikacyjnych;
- nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych rozwiązań planistycznych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej na ich obszarze.

Wyznaczone na rysunku Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w Studium a także funkcjami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz z analiz przestrzennych dokonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź innych opracowań planistycznych i dotyczących rozwoju gminy. Ponadto na terenach obszaru całej gminy dopuszcza się lokalizację szeroko rozumianej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

Ogólnie pojmowany rozwój gminy, związany z dwoma typami terenów doprowadzić ma do:

- rozwoju jakościowego jednostek osadniczych,
- podnoszenia standardów zamieszkania oraz obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- poprawy jakości i estetyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- poprawy jakości życia mieszkańców.

Na rysunku Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę z możliwością uzupełnienia ich innymi funkcjami wzajemnie niekolidującymi, w zależności od potrzeb wynikających ze stanu istniejącego jak i zamierzeń projektowych. Należą do nich:

1. **RM** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,

2. **M** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
3. **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
4. **RO** - tereny produkcji ogrodniczej z zabudową bytowo - magazynową,
5. **RL** – tereny zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach leśnych,
6. **M/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej,
7. **U** - tereny zabudowy usługowej,
8. **U/US** – tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji,
9. **US** - tereny sportu i rekreacji,
10. **UK** – tereny kultury i kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej,
11. **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej,
12. **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybactwowych, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej,
13. **Z** - tereny zieleni,
14. **ZO** - tereny zieleni ogrodowej,
15. **ZO/RP** - tereny zieleni ogrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybactwowych,
16. **ZC** – cmentarze,
17. **R** – rynek,
18. **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
19. **TK** - tereny infrastruktury kolejowej.

Ponadto na rysunku studium zaznaczono następujące tereny:

1. drogi i pozostałe ciągi komunikacyjne,
2. pastwiska,
3. nieużytki,
4. lasy,
5. łąki,
6. zadrzewienia,
7. sady,
8. wody powierzchniowe śródlądowe,
9. tereny rolnicze klasy gruntów I-III,
10. tereny rolnicze klasy gruntów IV-VI.

Na rysunku Studium wyznaczono także następujące obiekty i obszary:

I. Granice administracyjne:

1. granicę gminy Ostroróg,
2. granicę miasta Ostroróg,
3. granice obrębów gminy Ostroróg,

II. Walory przyrodniczo - krajobrazowe:

1. pomniki przyrody żywej (okazale drzewa),
2. granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie –Wronki - Trzciel,
3. granicę korytarza ekologicznego,

III. Walory kulturowe:

1. obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków (1 - 18),
2. granice zespołów dworsko-folwarcznych (I-II), wpisane do rejestru zabytków,
3. granice zabytkowych parków podworskich (A - D), wpisane do rejestru zabytków,
4. historyczne założenie urbanistyczne miasta Ostroróg, wpisane do rejestru zabytków,
5. stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (1-3),
6. strefę ochrony stanowisk archeologicznych,

IV. Komunikacja drogowa i infrastruktura techniczna:

1. drogi wojewódzkie,
2. drogi powiatowe,
3. drogi gminne,
4. linię kolejową,
5. szlak świętego Jakuba,
6. szlaki rowerowe,
7. gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia,
8. strefę ochronną gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia,
9. linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Wronki - GPZ Szamotuły,
10. pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
11. projektowaną linię elektroenergetyczną 110kV relacji GPZ Wronki – GPZ Pniewy,

V. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

VI. Tereny zamknięte: granice terenów zamkniętych,

VII. Osuwiska: granice osuwisk.

Na rysunku Studium przedstawiono tabelarycznie:

1. walory kulturowe - wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
2. walory kulturowe - wykaz zabytkowych parków,

3. walory kulturowe - wykaz zespołów zabytkowych.
4. walory kulturowe – stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

32. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie

Na obszarze gminy Ostroróg wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój dominujących funkcji i typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę miejską, podmiejską, wiejską, w tym zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo – usługową oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

32.1. Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w miejscowości Ostroróg

- utrzymuje się istniejącą zabudowę miejską,
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy miejskiej,
- wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części obrębu,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej, kolejowej,
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

32.2. Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Ostroróg

Bielejewo

- utrzymuje się istniejącą zabudowę wsi – zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także rozproszoną istniejącą poza zwartą częścią wsi zabudowę zagrodową wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 116;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej (RM) stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi w pobliżu terenów kolejowych;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej.

Binino

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi tj. tereny zabudowy zagrodowej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej (RM) stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, wzdłuż głównych dróg gminnych oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 116;
- utrzymuje się istniejące tereny zieleni (Z) zlokalizowane przy terenach kolejowych;
- wyznacza się nowe tereny zieleni (Z), które zlokalizowane będą przy zbiorniku wodnym;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Bobulczyn

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi tj. tereny zabudowy zagrodowej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej zlokalizowane w północnej części obrębu przy drodze wojewódzkiej nr 184;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej (RM) stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, wzdłuż głównych dróg gminnych oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184 oraz drogi powiatowej nr 1851;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dobrojewo

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi m.in. zabudowę zagrodową, a także tereny zieleni ogrodowej, tereny zieleni, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny produkcji ogrodniczej z zabudową bytowo-magazynową;

- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej zlokalizowane w południowo-wschodniej części obrębu;
- wyznacza się uzupełnienie terenów produkcji ogrodniczej z zabudową bytowo-magazynową zlokalizowanych w południowej części obrębu;
- wyznacza się nowe tereny sportu i rekreacji zlokalizowane przy jeziorze Mormin;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dobrojewo Las

- utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu – las;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kluczewo

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi m.in. zabudowę zagrodową, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, a także istniejącą zabudowę rozproszoną poza zwartą częścią wsi zlokalizowaną w północnej i południowo-wschodniej części obrębu;
- utrzymuje się istniejące tereny zieleni (Z) zlokalizowane w centralnej części obrębu Kluczewo;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, wzdłuż drogi powiatowej nr 1899 i dróg gminnych;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, w tym kolejowej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oporowo

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi tj. zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich;

- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi;
- wyznacza się również nowe tereny kultury i kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej w centralnej części obrębu;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Piaskowo-Karolewo

- utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową m.in. znajdującą się w północno-wschodniej części obrębu zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej nr 184;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej w zachodniej części obrębu;
- wyznacza się nowe tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich znajdujące się przy drodze powiatowej nr 1853P;
- wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej, które zlokalizowane będą między drogą kolejową a terenami kolejowymi;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rudki

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi – zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną;
- utrzymuje się istniejące tereny zieleni (Z) zlokalizowane w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1854P;
- znaczną powierzchnię obrębu Rudki zajmują lasy, których przeznaczenie nie ulegnie zmianie;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi;

- wyznacza się nowe tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług wzdłuż drogi powiatowej nr 1853P;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Szczepankowo

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi – zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- nie zmienia się przeznaczenia terenu leśnego znajdującego się w zachodniej części obrębu;
- wyznacza się nowe tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i podmiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wielonek

- utrzymuje się istniejącą zwartą zabudowę wsi – zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz zabudowę zagrodową a także rozproszoną zabudowę zagrodową zlokalizowaną pośród terenów rolniczych;
- nie zmienia się przeznaczenia terenu leśnego znajdującego się w południowej części obrębu;
- wyznacza się nowe tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich jako uzupełnienie danej zabudowy w południowej części obrębu;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

SPIS RYCIN

<i>Ryc. 1 Struktura przyrodniczo-funkcjonalna gminy Ostroróg.....</i>	<i>7</i>
---	----------

SPIS TABEL

<i>Tab. 1 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania.....</i>	<i>10</i>
---	-----------