

Burmistrz Pakości

Załącznik nr 4  
do Uchwały nr XVII/158/2020  
Rady Miejskiej w Pakości  
z dnia 9 lipca 2020r.

# **S t u d i u m**

## uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość

tekst Studium - część druga

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

# Studium

## uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość

tekst Studium - część druga

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### Spis treści

<b>SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY.....</b>	<b>4</b>
<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....</b>	<b>5</b>
1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY.....	5
2. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY.....	6
3. OKREŚLENIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	9
4. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.....	11
5. OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY NA OBSZARACH STWIERDZONEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	11
6. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY.....	11
7. KIERUNKI ZMIAN W W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	14
<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....</b>	<b>17</b>
1. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	17
2. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	23
3. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ.....	25
4. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.....	25
5. ZASADY LOKALIZOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM LUB DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII.....	26
<b>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....</b>	<b>26</b>
<b>OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....</b>	<b>28</b>
<b>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>	<b>29</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU.....</b>	<b>30</b>
<b>KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>	<b>31</b>
1. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU.....	31
2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA.....	32
3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA.....	33
4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO.....	35
5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO.....	36
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA INFORMATYCZNA.....	36
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA ODPADAMI.....	37
<b>OBRONA CYWILNA.....</b>	<b>37</b>
<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>	<b>38</b>
<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>	<b>39</b>

<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....</b>	<b>41</b>
<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>41</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....</b>	<b>42</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>42</b>
<b>OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>42</b>
<b>OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>.....</b>	<b>42</b>
<b>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....</b>	<b>43</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....</b>	<b>45</b>
<b>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>45</b>
<b>OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....</b>	<b>45</b>
<b>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....</b>	<b>45</b>
<b>OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....</b>	<b>45</b>

<p><b>PRACOWNIA PROJEKTOWA „SIEĆ 1” PAWEŁ ŁUKOWICZ</b>          ul. Gdańska 54/6, 85-021 Bydgoszcz</p>
--

## SYNTEZA UWARUNKWAŃ ROZWOJU GMINY

Gmina Pakość położona jest w południowo-zachodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w zachodniej części powiatu inowrocławskiego (siedziba gminy leży w odległości drogowej ok. 12 km od Inowrocławia). Jest jedną z 35 gmin miejsko-wiejskich województwa. Siedziba gminy licząca ok. 5,7 tys. mieszkańców należy do licznego w województwie grona miast o podobnej klasie wielkościowej (zajmuje 32. pozycję wśród 52 miast, w klasie od 4 do 8 tys. mieszkańców jest 14 miast). Jest typową miejską siedzibą gminy, ukierunkowaną na obsługę mieszkańców gminy, obsługę rolnictwa i lokalnej przedsiębiorczości i nie wykazującą obecnie wyraźnej specjalizacji. W skali województwa miasto jest bardzo znane ze względu na walory dziedzictwa kulturowego (religijnego) na bazie Kalwarii Pakoskiej.

Gmina zajmuje powierzchnię ok. 86,5 km<sup>2</sup> co lokuje ją wśród mniejszych gmin województwa (zajmuje 105. pozycję wśród 144 gmin). Powierzchnia gminy w skali województwa kujawsko-pomorskiego mieści się w kategorii wielkości typowych (większość gmin zajmuje powierzchnię 80-200 km<sup>2</sup>), jednak warto zauważyć, że kilka gmin w tej części regionu cechuje się wyjątkowo dużymi powierzchniami, np. Szubin, Kcynia, Żnin, Mogilno. Każda z gmin, z którymi gmina Pakość sąsiaduje, jest większa (choć Janikowo – tylko minimalnie).

Liczba ludności gminy wynosi ok. 9,9 tys. co lokuje gminę w kategorii średniej wielkości gmin województwa (na 45. pozycji wśród 144 gmin), ale przynajmniej należy, że szereg gmin miejsko-wiejskich notuje znacznie większą liczbę ludności. Do tej grupy należą także gminy leżące w nieodległym sąsiedztwie gminy Pakość – Szubin, Żnin, Mogilno, a w powiecie inowrocławskim - Kruszwica. Liczba ludności wiejskiej (ponad 4,1 tys.) jest niewielka (107. pozycja wśród 127 obszarów wiejskich województwa; większość gmin liczy na obszarach wiejskich ok. 5-9 tys. mk.).

Wskaźnik gęstości zaludnienia dla obszarów wiejskich (obliczanie tego wskaźnika dla miast tej kategorii wielkościowej jest pozbawione sensu) wynosi na terenie gminy Pakość 50 os/km<sup>2</sup> i jest nieco wyższy od przeciętnej dla obszarów wiejskich województwa (ok. 46). Wskaźnik obliczony dla powierzchni bezleśnej wynosi w gminie 52 i jest wyraźnie niższy od średniej wynoszącej ok. 70 (wskaźnik w gminie jest tak niski ze względu na bardzo małe powierzchnie leśne).

Gmina ma charakter wielofunkcyjny. Zdecydowana większość przestrzeni wiejskiej zajęta jest przez tereny rolne, z których część posiada dobre lub bardzo dobre predyspozycje dla produkcji rolnej. W przestrzeni województwa gmina wyróżnia się szeregiem cech specyficznych. Należy do gmin o bardzo dużej skali rozwoju energetyki wiatrowej – przoduje pod względem liczby siłowni wiatrowych (choć wiele z nich to siłownie starszego typu, o stosunkowo małej mocy) oraz pod względem skali wydobycia kruszywa naturalnego (w miejscowościach Wojdał i Ludkowo). Miasto Pakość jest jednym z większych ośrodków kultu religijnego, związanego z Kalwarią Pakoską (obiekty Kalwarii Pakoskiej generują ruch pielgrzymkowy – zaliczany do kategorii turystyki religijnej; jest to funkcja niezbyt często rozwinięta, stąd świadcząca o dosyć wysokim poziomie specjalizacji miasta). Na terenie gminy, w miejscowości Giebnia, znajduje się siedziba oraz centrum logistyczne sieci handlowej Polo-Market. Inną funkcją specjalistyczną w Giebnie jest lokalizacja zakładów unieszkodliwiania odpadów (jest to ważna funkcja ponadlokalna związana z wojewódzkim systemem gospodarki odpadami komunalnymi). Wśród specyficznych cech gminy należy wskazać także sztuczny zbiornik – Jezioro Pakoskie, cechujące się dosyć dużymi wahaniami poziomu wody oraz unikatową w skali kraju przemysłową kolej linową – łączy ona kamieniołom wapieni w Piechcinie z zakładami Janikosoda w Janikowie – i biegnie przez teren całej gminy Pakość.

Miasto Pakość, oprócz wspomnianej Kalwarii, jest typowym wielofunkcyjnym ośrodkiem obsługi ludności na poziomie lokalnym. Wyróżnia się nietypową strukturą przestrzenną, w której zaznacza się bardzo duża powierzchnia terenów o funkcjach zieleni i rekreacji (park – częściowo z obiektami kultu religijnego).

Pod względem fizyczno-geograficznym, w strukturze gminy wyróżniają się trzy wyraźnie wydzielone jednostki:

- rozłączne części zachodnią i północno-wschodnią – to równina morenowa związana z akumulacją fazy poznańskiej – prezentująca zróżnicowany charakter – miejscami pagórkowaty, ale w pewnych fragmentach równinny,
- część środkowa i południowo-wschodnia to dosyć rozległa (niewspółmiernie do obecnego potencjału tej rzeki) dolina Noteci z rynną jezior – wcięta w wysoczyznę na 20-25 m, z wyraźną strefą krawędziową, mająca swoją kontynuację w kierunku południowo-wschodnim gdzie dokonano przekopu Kanału Noteckiego.

W regionalizacji fizyczno-geograficznej przeprowadzonej przez Jerzego Kondrackiego, większa – środkowa i wschodnia część, została zaliczona do mezoregionu Równiny Inowrocławskiej (315.55), a mniejsza – zachodnia, do mezoregionu Pojezierza Gnieźnieńskiego (315.54). Obydwie jednostki leżą w makroregionie Pojezierza Wielkopolskiego, w ramach podpowrovincji Pojezierzy PołudniowoBałtyckich.

Należy się spodziewać, że w przyszłości zasadniczy charakter funkcjonalny gminy zostanie utrzymany. Nie należy spodziewać się wzrostu liczby mieszkańców.

# KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

## 1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY

Przyjmuje się następujące założenia rozwoju gminy (które leżały u podstaw formułowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania gminy):

1. Gmina Pakość cechuje się bardzo dużym stopniem negatywnych przekształceń antropogenicznych środowiska. Wskutek realizacji wyjątkowo licznej infrastruktury elektroenergetycznej, powszechności występowania elektrowni wiatrowych, obecności osadników przy zakładach Janikosoda oraz funkcjonowania kolei linowej, krajobraz gminy jest bardzo silnie i nieodwracalnie zdegradowany. Charakter zmian powoduje, że nie jest możliwe nawet ograniczanie tych negatywnych zmian. Nawet obszary o najwyższych walorach środowiskowych są pochodzenia antropogenicznego (Jezioro Pakoskie, wyrobiska poeksploatacyjne w Wojdalu, Kanał Notecki). W praktyce na terenie gminy brakuje terenów o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, a wartość środowiskowa zasobów przyrody gminy jest – na tle innych gmin – stosunkowo mała. W bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie gminy funkcjonują zakłady przemysłowe powodujące bardzo dużą skalę przekształceń środowiska lub cechujące się wysokimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń. Wobec powyższego, w kształtowaniu rozwoju gminy zagadnienia ochrony środowiska i ładu przestrzennego należy traktować odmiennie, niż w gminach o dużej lub co najmniej przeciętnej wartości środowiska - w przeciwieństwie do większości gmin województwa, celem działań wobec przestrzeni nie jest utrzymanie korzystnego stanu lub restytucja zasobów środowiska w celu doprowadzenia do jego wysokiego stanu, ale racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska dla rozwoju gospodarczego, przy przeciwdziałaniu dalszej degradacji i jednoczesnej poprawie tych elementów środowiska, które w zaistniałych warunkach mogą być restytuowane.
2. Zakłada się utrzymanie produkcji żywności jako dominującej funkcji gminy - w tym celu chronić się będzie rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz stymulować działalności pozarolnicze korzystnie wpływające na rozwój sektora rolnego (zwłaszcza przetwórstwo rolno-spożywcze).
3. Zakłada się prowadzenie aktywnych działań na rzecz pozyskania inwestorów dla wielkoskalowych działalności gospodarczych. Jest to jedna z podstawowych potrzeb rozwojowych gminy, wynikająca z trwale wysokiego poziomu bezrobocia. Gmina zamierza na cel rozwoju przedsiębiorczości wykorzystać zwłaszcza rozległe tereny leżące w części południowej, w sąsiedztwie terenów przemysłowych, które nie są atrakcyjne ani wskazane dla rozwoju innego rodzaju działalności.
4. Miasto Pakość pozostanie ośrodkiem usługowym o znaczeniu lokalnym. Priorytetem jest rozwój miasta jako przestrzeni atrakcyjnej dla zamieszkania, dobrze wyposażonej w infrastrukturę obsługi ludności.
5. Prognoza demograficzna wskazuje na stagnację a w mieście w dalszej perspektywie spadek liczby mieszkańców, a więc nie zachodzi potrzeba wyznaczania bardzo rozległych terenów rozwojowych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej. Jednak w stanie obecnym sytuacja mieszkaniowa na terenie gminy (pod względem dostępności mieszkań) jest mniej korzystna od wartości przeciętnych, a analizy porównawcze w innych obszarach wskazują na wzrost zasobów mieszkaniowych pomimo stagnacji a nawet spadku liczby mieszkańców. W polityce przestrzennej gminy należy więc przewidzieć tereny umożliwiające nadrobienie dotychczasowych zaległości oraz stwarzanie warunków dla realizacji nowej zabudowy, zgodnie z aspiracjami mieszkańców.
6. Dla doliny Noteci, jezior Pakoskiego oraz Mielno oraz Kanału Noteckiego zakłada się wykorzystanie na cele turystyki (w tym turystyki wodnej) i rekreacji - pod warunkiem zachowania priorytetu ochrony środowiska i z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego.

U podstaw szczegółowych zastosowanych rozwiązań planistycznych (projektowych) leżały następujące założenia:

1. Założenie dostosowania zagospodarowania do prognozowanych zmian liczby ludności i charakteru funkcjonalnego gminy.
2. Założenie optymalizacji w zakresie pełnienia zadań własnych gminy - głównie poprzez zasadę koncentracji zagospodarowania.
3. Dążenie do uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy - zwłaszcza w kontekście rozwoju energetyki wiatrowej, którego założenia jak dotąd nie były określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Założenie umiarkowanej skali planowanych zmian zagospodarowania. W zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług zakłada się przede wszystkim uzupełnianie istniejącej zabudowy - obszary wskazywane do przekształceń w tym kierunku wyznacza się jedynie w ramach jednostki miejskiej - w Pakości i Rybitwach, w pozostałych miejscowościach wiejskich zakłada się rozwój w ramach lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowany wg tego założenia będzie się przyczyniał do koncentracji zagospodarowania poprzez poszerzanie zasięgu **obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze**

**funkcjonalno-przestrzennej.** Wyznacza się tereny pod rozwój działalności gospodarczych - w lokalizacjach dobrze dostępnych drogowo. .

## 2. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY

Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- Rozwój przestrzenny gminy winien być podporządkowany nadrzędnemu celowi, jakim jest zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańców. W odniesieniu do zakresu działalności władz samorządowych dotyczy to przede wszystkim prawidłowej realizacji zadań własnych - a więc głównie dostępności oraz jakości usług sektora publicznego - m.in. administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej, itp.
- Wszystkie działania związane z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, w tym związane ze zmianami zagospodarowania, będą uwzględniały zagadnienia ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ich naprawy i wzbogacania. W szczególności dotyczy to walorów, w których polityka lokalna może mieć istotny wpływ na ich stan: ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, ochrony i wzbogacania lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego (gleb, ciągów ekologicznych, zalesień i zadrzewień itp.), ochrony lokalnych wartości zasobów środowiska kulturowego. Lokalizacja wszelkiego zagospodarowania odbywać się będzie z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych poszczególnych terenów i innych uwarunkowań przyrodniczych oraz uwarunkowań kulturowych.
- W stosunku do obszarów objętych ochroną w zakresie realizacji zagospodarowania ustala się: priorytet funkcji ochronnej, zagospodarowanie zgodnie z przepisami regulującymi funkcjonowanie poszczególnych obszarów i obiektów chronionych, udostępnianie terenów chronionych dla turystyki i edukacji ekologicznej w sposób, który nie będzie powodował nadmiernej antropopresji i degradacji walorów.
- Obszary istniejącej zabudowy miejscowości adaptuje się z możliwością dokonywania uzupełnień, przekształceń i rehabilitacji oraz rozwoju zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej (poprzez kontynuację terenów zagospodarowanych) - przyjmując jako nadrzędną zasadę dążenie do koncentracji osadnictwa w największych miejscowościach i przeciwdziałanie rozpraszaniu zainwestowania - dla obszaru całej gminy ustala się zasadę koncentracji mieszkalnictwa, usług i wytwórczości (w granicach zabudowy wsi lub poprzez ich rozwój przestrzenny w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania).
- Na terenie gminy wyznacza się tereny dalszego rozwoju przestrzennego istniejącej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami oraz tereny do przekształceń w kierunku zagospodarowania o takim charakterze – jako „nieuciążliwe usługi” należy tu rozumieć przedsięwzięcia niezaliczane do kategorii mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Analogicznie należy rozumieć „nieuciążliwe działalności gospodarcze”.
- Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami powinien być realizowany poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których skala możliwej zabudowy powinna być dostosowana do potrzeb wynikających z **bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę** oraz z **szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w rozdziale „Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę”)**, przy czym:
  - w pierwszej kolejności powinny być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczane w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
  - jeśli w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej brak dostępnych rezerw rozwojowych, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach terenów określonych na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** jako „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa” oraz na ~~Załączniku nr 5~~ **Załączniku nr 7** jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) z towarzyszącymi usługami” lub „tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) z towarzyszącymi usługami” lub „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z udziałem zabudowy zagrodowej” lub „strefa śródmiejska - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu gminnym” lub „tereny o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych”
- w zakresie wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami dopiero uzupełniające znaczenie powinny mieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane w granicach terenów określonych na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** jako „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa” oraz na ~~Załączniku nr 5~~ **Załączniku nr 7** jako „tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia na cel zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami”. W przypadku tych terenów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny mieć charakter przede wszystkim porządkujący istniejące zagospodarowanie i określenia zasad rozwoju usług niezbędnych dla obsługi

mieszkańców, a w mniejszym stopniu - adekwatnie do prognozowanego zapotrzebowania (wynikającego z **szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę**) wyznaczać tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

- Tereny mieszkaniowe należy sukcesywnie wyposażać w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej. W przypadku terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej wskazuje się potrzebę rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej jako działanie wyprzedzające wobec realizacji zabudowy oraz wskazuje się wymóg stosowania proekologicznych systemów grzewczych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić możliwość stosowania indywidualnych urządzeń z zakresu energetyki odnawialnej (solarnej, geotermii, energetyki wiatrowej).
- Wprawdzie na terenie gminy nie przewiduje się zaistnienia potrzeby realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o dużej skali przestrzennej, jednak w przypadku podjęcia takiego zamierzenia, każdorazowo należy uwzględnić zagadnienie zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej, zwłaszcza zapewniania bezpiecznego i komfortowego dostępu do przedszkoli i szkół oraz obsługi w zakresie opieki zdrowotnej, kultury i dostępu do komunikacji publicznej.
- Na terenie gminy wskazuje się obszary (określone w Załączniku nr 4 i Załączniku nr 5 Załączniku nr 6 i Załączniku nr 7), które będą podlegać przekształceniom funkcji, a co za tym idzie stanu zagospodarowania przestrzennego.
- Rozwój nowego zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny być sporządzane sukcesywnie w miarę posiadanych środków i pojawiającej się presji na zagospodarowanie danej przestrzeni.
- Dla miasta Pakość wskazuje się potrzebę działań rewitalizacyjnych obejmujących część staromiejską oraz przemysłową (w przypadku części przemysłowej wskazuje się konieczność kompleksowego uporządkowania zagospodarowania bez zmiany wiodącej funkcji gospodarczej).
- W strukturze miasta Pakość szczególną rolę pełnią obiekty kultu religijnego (Kalwaria Pakoska), które ze względu na wartość historyczną i kulturową powinny być postrzegane priorytetowo przy podejmowaniu wszelkich decyzji dotyczących zagospodarowania miasta.
- Dla działalności gospodarczych ustala się:
  - stworzenie zróżnicowanej oferty dla potencjalnych inwestorów (co zwiększa szanse utworzenia nowych miejsc pracy na terenie gminy) poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych w różnych lokalizacjach i różnych predyspozycjach
  - koncentrację działalności gospodarczych wielkoskalowych lub szczególnie uciążliwych w południowej części gminy – w rejonie już obecnie wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczych
  - na terenach rolniczo-osadniczych oraz w granicach jednostki miejskiej (na pograniczu miasta Pakość i wsi Rybitwy) wyznacza się tereny rozwoju działalności gospodarczych, przeznaczone dla rozwoju przedsiębiorczości o niskiej lub umiarkowanej skali oddziaływań na środowisko
  - tereny poprzemysłowe w południowo-wschodniej części jednostki miejskiej wskazuje się do rewitalizacji gospodarczej, to znaczy kontynuacji obecnie prowadzonych przedsięwzięć gospodarczych i wprowadzania nowych funkcji gospodarczych (produkcyjnych, usługowych, magazynowo-składowych) przy gruntownym uporządkowaniu zagospodarowania (duże znaczenie wizerunkowe dla postrzegania miasta)
  - ze względu na powszechność występowania gleb najwyższych klas bonitacyjnych, w związku z koniecznością stworzenia warunków rozwoju przedsiębiorczości, dopuszcza się przekształcenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokiej przydatności na cele rozwoju przedsiębiorczości
  - działalności gospodarcze, w przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej, mogą być realizowane w strefach uciążliwości akustycznej elektrowni wiatrowych
  - działalności gospodarcze – pod względem charakteru i natężenia – powinny być dostosowane do lokalnych predyspozycji przestrzennych, a realizacja nowych zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych powinna uwzględniać stosowanie rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenie naturalnych izolacji terenów działalności gospodarczych od terenów przyległych
  - na terenie całej gminy wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jako funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
  - w rozwoju działalności gospodarczych należy preferować lokalizacje dobrze dostępne komunikacyjnie.
- Na obszarach wiejskich zakłada się dalszy rozwój działalności rolniczych dostosowanych do lokalnych uwarunkowań, jako istotnej funkcji społeczno-gospodarczej gminy, przy założeniu promowania wielofunkcyjności, czyli wprowadzaniu pozarolniczych źródeł utrzymania. Rozwój rolnictwa będzie w szczególności następował poprzez: ochronę gleb najwyższych klas, z dopuszczeniem wyłączeń z produkcji w uzasadnionej sytuacji terenów niezbędnych dla rozwoju funkcji gospodarczej i mieszkaniowej, kontynuację intensywnego rolniczego wykorzystania gruntów o dobrej przydatności rolniczej z poszanowaniem zasad ochrony walorów przyrodniczych,

w tym zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, oczek wodnych, cieków, itp. (ich potencjał powinien być wzmacniany).

- Wskazuje się możliwość realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania turystycznego związanego z rekreacją, wypoczynkiem, turystyką wodną, obsługą ruchu krajoznawczego i edukacją ekologiczną - dopuszcza się rozwój ogólnodostępnego zagospodarowania służącego tym celom (należy uwzględnić ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i przepisów szczególnych), a także bazy indywidualnej w postaci ogrodów działkowych i zabudowy letniskowej. W szczególności wskazuje się możliwość zagospodarowania Noteci i Kanału Noteckiego oraz jezior Pakoskiego i Mielno jako szlaku i akwenów dla turystyki wodnej – wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Na obszarach rolniczych dopuszcza i wspiera się rozwój działalności turystyczno-wypoczynkowych i agroturystyki, związanych z wypoczynkiem pobytowym oraz rekreacją.
- Dopuszcza się realizację kładek i przejść pieszych oraz rowerowych nad rzeką Noteć oraz Kanałem Noteckim, umożliwiających integrację przestrzenną terenów leżących na obu brzegach rzeki, jak też służących sieci ścieżek pieszych i dróg rowerowych o znaczeniu komunikacyjnym i turystyczno-rekreacyjnym - z zastrzeżeniem, że ich konstrukcja nie może być w kolizji z ewentualnym transportowym lub turystycznym wykorzystaniem rzeki.
- Ustanawia się miasto Pakość jako główny ośrodek obsługi na poziomie lokalnym (gminnym), a miejscowość Kościelec jako ośrodek uzupełniający. Wskazane miejscowości powinny koncentrować inwestycje z zakresu usług publicznych, z wyjątkiem działalności kulturalnych i działań służących integracji lokalnych społeczności, które powinny być rozwijane w możliwie dużej liczbie miejscowości.
- W miarę możliwości finansowych należy utrzymać istniejącą sieć usług publicznych (prowadzonych przez Gminę) i dążyć do jej wzbogacania – zarówno poprzez rozwój ilościowy (rozwój infrastruktury w innych miejscowościach) oraz jakościowy (poszerzanie zakresu działalności prowadzonych instytucji). Rozwój infrastruktury należy dostosować do prognozowanych zmian struktur ludności (dotyczy to zwłaszcza rozwoju infrastruktury adresowanej do ludności starszej).
- Należy wzmacniać funkcje ekologiczne poprzez ograniczanie gospodarki rolnej na terenach nieprzydatnych oraz stopniowe ich zalesianie - dla obszaru całej gminy dopuszcza się zalesianie gruntów o małej przydatności dla rolnictwa (przedstawionych na rysunku Studium), a także dopuszcza się zalesianie innych terenów o małej przydatności dla rolnictwa (nie przedstawionych na rysunku Studium) lub w przypadku, gdy zalesienie miałyby istotne znaczenie środowiskowe. Z zalesień należy wyłączyć tereny leżące w dolinie Noteci jeśli powstałe zalesienia wpływałyby na zwiększenie zagrożenia powodziowego.
- W stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się zachowanie i odtwarzanie walorów lasu poprzez prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej.
- W stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się ograniczanie lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną, a także dopuszcza się realizację małej architektury związanej z ogólnodostępną infrastrukturą rekreacyjną i turystyczną.
- Dla obszaru całej gminy ustala się ochronę przed zalesieniami śródleśnych łąk oraz bagien.
- ~~• Na obszarze gminy wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – są to wskazane na Załączniku nr 4 tereny adaptowanych siłowni wiatrowych oraz tereny rozwojowe na potrzeby energetyki odnawialnej. Realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW możliwa jest wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach którego muszą zawierać się także strefy ochronne, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na wyżej wskazany cel, dopuszcza się wyłącznie w stosownych obszarach wskazanych na rysunku studium. Szczegółowe zasady realizacji tego typu urządzeń określono w rozdziale pt. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – energetyka”. Ponadto na terenie całej gminy dopuszcza się realizację małych elektrowni wiatrowych przydomowych, pracujących na potrzeby własne inwestora.~~
- Na obszarze gminy wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - są to wskazane na Załączniku nr 6 tereny adaptowanych siłowni wiatrowych, tereny rozwojowe na potrzeby energetyki odnawialnej oraz tereny sprecyzowane zamiarem realizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii elektrycznej wyłącznie z energii słonecznej. Realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW możliwa jest wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach którego muszą zawierać się także strefy ochronne, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na wyżej wskazany cel, dopuszcza się wyłącznie w stosownych obszarach wskazanych na rysunku studium. Szczegółowe zasady realizacji tego typu urządzeń określono w rozdziale pt. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – energetyka”. Ponadto na terenie całej gminy dopuszcza się realizację małych



### 3. OKREŚLENIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną i ocenę możliwości finansowych realizacji zadań własnych, dokonano szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę do roku 2040. Podkreślić należy, że w obliczu posiadania niepełnych danych i braku możliwości dokonania prognoz wszystkich zjawisk mających wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy w kolejnych latach, możliwe jest dokonanie oceny zapotrzebowania na tereny rozwojowe, jedynie na poziomie szacunków - brak jest możliwości dokonania precyzyjnych prognoz. Niemniej jednak, starano się dochować wszelkiej staranności w doborze przesłanek wpływających na prognozę charakteru zmian w gminie w kolejnych latach, mającej na celu wyeliminowanie możliwych błędów, wpływających na wielkość dokonanych szacunków.

Z wykonanej w ~~Załączniku nr 1~~ **Załączniku nr 3** oceny chłonności istniejącego zagospodarowania wynika, że:

A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej

- a) gmina nie posiada rezerw terenowych na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- b) szacuje się następującą liczbę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może być zrealizowana w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
  - Pakość - około 100
  - Kościelec - około 15
  - Wielowieś - około 10
  - Radłowo - około 10
  - Rybitwy - około 10
  - Łącko - około 7
  - Węgierce, Ludkowo, Dziarnowo, Rycerzewo, Jankowo - poniżej 5
- c) szacuje się następującą liczbę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może być zrealizowana w ramach zabudowy rozproszonej miejscowości:
  - brak możliwości dokonania szacunku - przy braku istotnych ograniczeń terenowych w przypadku każdej z miejscowości jest to od kilkunastu do kilkudziesięciu zabudowań (wartości te są zależne od skali dalszego rozpraszania lub koncentracji zabudowy; są w pełni wystarczające dla zaspokojenia ewentualnych potrzeb rozwojowych)

B. W zakresie zabudowy usługowej

- a) gmina posiada rezerwy terenowe na cele rozwoju usług (stacji paliw) w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w miejscowościach Radłowo oraz Kościelec
- b) szacuje się następującą liczbę zabudowy usługowej, która może być zrealizowana w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
  - w zakresie podstawowych działalności handlowych i innych usług nieuciążliwych są to wartości nie większe, niż wskazane potencjalne możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej - gdyż działalności te mogą być realizowane w ramach zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami
- c) szacuje się następującą liczbę zabudowy usługowej, która może być zrealizowana w ramach zabudowy rozproszonej miejscowości:
  - w zakresie podstawowych działalności handlowych i innych usług nieuciążliwych są to wartości nie większe, niż wskazane potencjalne możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej - gdyż działalności te mogą być realizowane w ramach zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami

C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym

- a) gmina nie posiada rezerw terenowych na cele rozwoju gospodarczego w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- b) szacuje się następującą skalę możliwej zabudowy służącej celom rozwoju gospodarczego, która może być zrealizowana w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
  - brak rezerw terenowych na cele rozwoju gospodarczego
- c) szacuje się następującą skalę możliwej zabudowy służącej celom rozwoju gospodarczego, która może być zrealizowana w ramach zabudowy rozproszonej miejscowości:
  - za względu na konieczność ograniczania uciążliwości działalności gospodarczych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, działalności tego rodzaju powinny być rozwijane w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej - w

## lokalizacjach możliwie izolowanych

Podkreślić należy, że dokonane powyżej szacunki wynikają wyłącznie z analiz stanu zagospodarowania przestrzennego i nie uwzględniają kwestii własnościowych, skłonności do zbycia posiadanych terenów na cele rozwoju nowej zabudowy oraz szczegółowej atrakcyjności lokalizacyjnej poszczególnych terenów, która jest zróżnicowana i bez wątpienia część zostałaaby uznana za mało atrakcyjną dla zabudowy. Podane wartości należy więc traktować jako potencjalnie maksymalne, a skala realnie dostępnych lub atrakcyjnych przestrzeni rozwojowych będzie bez wątpienia o kilkanaście do kilkudziesięciu procent niższa.

Z wykonanej w ~~Załączniku nr 1~~ **Załączniku nr 3** prognozy zapotrzebowania na nową zabudowę wynika, że:

Szacuje się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

### A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej

Miejscowość	Minimalne niezbędne zapotrzebowanie		Maksymalne niezbędne zapotrzebowanie	
	wyrażone w możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	wyrażone w powierzchni użytkowej (m kw)	wyrażone w możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	wyrażone w powierzchni użytkowej (m kw)
Pakość	300	45 tys.	400	60 tys.
Kościelec	25	3,75 tys.	40	6 tys.
Rybitwy	25	3,75 tys.	40	6 tys.
Ludkowo	20	3 tys.	30	4,5 tys.
Radłowo	20	3 tys.	30	4,5 tys.
Wielowieś	10	1,5 tys.	20	3 tys.
Dziarnowo	5	0,75 tys.	10	1,5 tys.
Węgierce	5	0,75 tys.	10	1,5 tys.
Jankowo	10	1,5 tys.	15	2,25 tys.
Łącko	5	0,75 tys.	10	1,5 tys.
Ludwiniec	5	0,75 tys.	10	1,5 tys.
Rycerzewko	2	0,3 tys.	5	0,75 tys.
Gorzany	2	0,3 tys.	5	0,75 tys.
Rycerzewo	2	0,3 tys.	5	0,75 tys.
Giebnia	0	0	0	0
Wojdał	0	0	0	0
Mielno	0	0	0	0

### B. W zakresie zabudowy usługowej

- na terenie miasta zapotrzebowanie na podmioty świadczące działalność w zakresie handlu i usług szacuje się na 60-80 (czyli powierzchnię użytkową 3-4 tys. m kw., nie wliczając wielkopowierzchniowych obiektów handlowych)
- w miejscowościach wiejskich zapotrzebowanie na podmioty świadczące działalność w zakresie handlu i usług szacuje się na 40-60 (czyli powierzchnię użytkową 2-3 tys. m kw.), przy czym w każdej z największych miejscowości należy przewidzieć możliwość rozwoju co najmniej 5 (czyli pow. użytkową co najmniej 250 m kw) tego typu podmiotów

W przypadku wyznaczania terenów skoncentrowanej lokalizacji działalności handlowych i usługowych (w postaci pawilonów, hal, itp.) skala niezbędnego zapotrzebowania terenu jest odpowiednio mniejsza.

### C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym

- na terenie gminy należy wyznaczyć tereny o powierzchni minimum 100 ha, optymalne jest wyznaczenie 200-300 ha, z czego większość powinna znajdować się w południowej części gminy w miejscowościach Giebnia i Węgierce

Zestawienie chłonności istniejącego zagospodarowania z szacunkiem zapotrzebowania na nową zabudowę, prowadzi do następującego bilansu terenów, z uwzględnieniem funkcji zabudowy:

#### A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej

Poza jednostką miejską, gdzie istnieje potrzeba wyznaczenia terenów rozwojowych w skali umożliwiającej realizację co najmniej 225 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych (pow. użytkowa - 33,75 tys. m kw), nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów rozwojowych, poza wskazanymi na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** „terenami istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa” oraz „terenami istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”.

#### B. W zakresie zabudowy usługowej

Poza jednostką miejską, gdzie istnieje potrzeba wyznaczenia terenów rozwojowych umożliwiających rozwój co najmniej 60 podmiotów (czyli 3 tys. m kw. nie licząc wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) z dziedziny handlu i usług, nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów rozwojowych, poza wskazanymi na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** „terenami istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa” oraz „terenami istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”.

Sugeruje się, by na obszarach wiejskich co najmniej połowę wskazanego zapotrzebowania na działalności z zakresu handlu i usług wyznaczać w ramach zabudowy MN/U

#### C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym

Na terenie gminy niezbędne jest wyznaczenia minimum 100 ha, a optymalnie od 200-300 ha przestrzeni inwestycyjnej służącej celom gospodarczym, przy czym jej część powinna być wyznaczona w granicach miasta, a większość w południowej części gminy na terenie miejscowości Giebnia i Węgierce.

W związku z niepewnością procesów rozwojowych, dopuszcza się - na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz (o nie więcej niż 30%).

## 4. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Po przeanalizowaniu zakresu potencjalnie niezbędnych inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz po przeanalizowaniu wielkości i zmian wieloletnich budżetu gminy stwierdza się, że zakres niezbędnych inwestycji nie przekracza możliwości finansowych gminy.

## 5. OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY NA OBSZARACH STWIERDZONEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Realizacja nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania będzie wymagała następujących inwestycji z zakresu zadań własnych gminy:

- realizacji dróg publicznych,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków (w przypadku położenia danego terenu w granicach aglomeracji kanalizacyjnej).

Ze względu na szacowaną stosunkowo niewielką skalę zabudowy nie przewiduje się natomiast potrzeb inwestycyjnych w zakresie infrastruktury społecznej, Istniejąca baza usług publicznych jest wystarczająca dla obsługi zwiększonej liczby mieszkańców.

## 6. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy określono na podstawie charakteru funkcjonalnego (to znaczy funkcji realizowanych na danym obszarze i ich wzajemnych relacji – zwłaszcza dominującego znaczenia jednej z nich), w poszczególnych częściach gminy. Gmina, mimo iż zajmuje stosunkowo niedużą powierzchnię, charakteryzuje się dosyć

dużym zróżnicowaniem przestrzeni, stąd na jej terenie wyróżniono aż 6 jednostek struktury przestrzennej (będących jednostkami polityki przestrzennej).

Na podstawie funkcji pełnionych przez poszczególne części gminy, wyróżniono jednostki:

a) **wielofunkcyjną jednostkę miejską** (oznaczoną na **Załączniku nr 4 Załączniku nr 6** numerem 1) – do której zalicza się miasto Pakość oraz zwartą zabudowę miejscowości Rybitwy, którą pod względem przestrzennym i funkcjonalnym stanowi kontynuację zagospodarowania miasta. W jednostce miejskiej koncentrują się zróżnicowane funkcje społeczno-gospodarcze, typowe dla miejskich siedzib gmin – wskazać tu należy przede wszystkim funkcje: mieszkaniową, usługowe (zarówno usługi publiczne, takie jak administracyjne, związane z oświatą, ochroną zdrowia, kulturą, bezpieczeństwem, jak i komercyjne – związane z handlem i naprawami, usługami materialnymi dla ludności), ale również gospodarcze (rzemiosło i drobną wytwórczość), transportowe, rekreacyjne, a w części miasta – także rolne; część miasta leżąca w dolinie Noteci pełni funkcje środowiskowe stanowiąc część korytarza ekologicznego o dużym znaczeniu. Specyficzną i wysoce wyspecjalizowaną (o znaczeniu ponadregionalnym) funkcją realizowaną na terenie jednostki miejskiej jest funkcja religijna i kulturowa związana z obiektami Kalwarii Pakoskiej, generująca ruch turystyczny związany z obrzędami religijnymi realizowanymi na bazie powyższych obiektów. Kalwaria Pakoska jest objęta ochroną w randze parku kulturowego.

Wielofunkcyjna jednostka miejska dzieli się na mniejsze jednostki funkcjonalne scharakteryzowane w dalszej części opracowania. Wyróżniono 7 jednostek polityki przestrzennej oddających zróżnicowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zakłada się, że w kolejnych latach Pakość zachowa swój obecny charakter funkcjonalny i wzmocni rolę lokalnego ośrodka obsługi dla terenu gminy. Miasto nadal cechować się będzie wysoką intensywnością zagospodarowania w terenach zabudowanych i znacznymi powierzchniami terenów niezabudowanych, związanych z doliną Noteci oraz w części centralnej pełniącej rolę parku. Tereny te pełnią funkcje środowiskowe (dolina Noteci) oraz społeczne (tereny rekreacyjne oraz obiekty kultu religijnego w części centralnej).

Miasto w granicach administracyjnych posiada niezbyt duże powierzchnie stanowiące rezerwę pod rozwój zabudowy – jednak zakłada się, że przy prognozowanych zmianach liczby ludności będzie to rezerwa wystarczająca na okres co najmniej dwóch dekad. Zakłada się więc dalszy rozwój przestrzenny zagospodarowania zarówno poprzez wyznaczenie terenów do przekształceń z dotychczasowej funkcji rolniczej na cele mieszkalnictwa (z towarzyszącymi usługami) jak też wzrost intensywności w granicach istniejącego zagospodarowania.

Zakłada się rewitalizację przestrzeni centrum miasta w celu poprawy warunków zamieszkania, poprawy jakości przestrzeni wspólnych (publicznych), poprawy warunków funkcjonowania usług.

b) **jednostki rolniczo-osadnicze** (oznaczone na **Załączniku nr 4 Załączniku nr 6** numerami 2 i 3) – obejmują obszary o rolniczym charakterze, w których korzystne lub bardzo korzystne warunki przyrodnicze rozwoju rolnictwa pozwalają na wysokoefektywny rozwój tej funkcji. Na obszarach tych rozwinęły się także inne funkcje – w tym pozarolnicze działalności gospodarcze lub funkcja mieszkaniowa związana z wyjazdami do pracy poza swoją miejscowość. Rolnictwo pełni tu bardzo ważną rolę gospodarczą (jako źródło dochodów) i społeczną (tożsamość społeczna i zawodowa ludności). Ze względu na brak ciągłości przestrzennej obszarów osadniczo-rolniczych, na terenie gminy wyróżniono 2 jednostki o takim charakterze: leżącą na zachód od Pakości i Jeziora Pakoskiego (oznaczoną jako 2) oraz leżącą w północno-wschodniej części gminy (oznaczoną jako 3).

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru z utrzymywaniem bardzo dużego znaczenia funkcji rolniczej oraz stwarzanie warunków dla aktywizacji funkcji pozarolniczych poprzez wyznaczanie terenów inwestycyjnych w rejonach dobrze dostępnych z drogi wojewódzkiej nr 251. Zakłada się rozwój zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego przede wszystkim na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) lub poprzez jej kontynuację w bezpośrednim sąsiedztwie – nie wyznacza się nowych terenów rozwoju osadnictwa.

Ważnym czynnikiem ograniczającym rozwój zabudowy mieszkaniowej jest duża liczba rozproszonych istniejących lub planowanych elektrowni wiatrowych, wskutek czego tereny wyłączone z zabudowy ze względu na przekroczenie norm dopuszczalnego hałasu, zajmują łącznie znaczące powierzchnie. Innym czynnikiem ograniczającym realizację zabudowy mieszkaniowej jest liczna infrastruktura elektroenergetyczna.

W zakresie rozwoju gospodarki w jednostkach rolniczo-osadniczych, ze względu na lokalne uwarunkowania, wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego lokalnych produktów rolnych, logistyki i magazynowania, sektora wysokich technologii – w tym zwłaszcza działalności cechujących się wysoką pracochłonnością (tworzenie miejsc pracy), małą wodochłonnością oraz niewielką skalą ogólnych oddziaływań na środowisko. Gmina jest predestynowana do rozwoju działalności energochłonnych (ze względu na łatwość zasilania).

Wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych (wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć kolizyjnych).

c) **jednostkę o funkcjach gospodarczych** (oznaczoną na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** numerem 4). Jednostka leży w południowej części gminy – w rejonie miejscowości Giebni i Węgierce. Obejmuje tereny magazynowe (centrum logistyczne) w Giebni oraz osadniki leżące na pograniczu gmin Pakość i Janikowo. W granicach jednostki znajdują się także tereny rolne o wysokiej bonitacji, lecz ograniczanej przez bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych, przydatności rolniczej. Przez teren jednostki biegną linie elektroenergetyczne najwyższych napięć oraz dwutorowa linia kolejowa o dużym natężeniu ruchu. Istnieją tu korzystne predyspozycje dla dalszego rozwoju funkcji gospodarczych, przy czym ze względu na obecny charakter zagospodarowania, bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych zakładów Janikosoda, stosunkowo dobrą dostępność drogową oraz znaczące oddalenie od dużych skupisk ludności, jednostka jest szczególnie predestynowana do dalszego rozwoju funkcji uciążliwych, w tym działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Jednostka o funkcjach gospodarczych powinna być wyłączona z realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – przede wszystkim ze względu na kolizyjność funkcji osadniczych i uciążliwych funkcji gospodarczych, ale także ze względu na utrudnioną obsługę tej części gminy w zakresie zadań własnych gminy (co ma bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców). Działalności rolnicze mogą być kontynuowane do czasu przekształceń terenu na cele gospodarcze, ale wskazuje się zasadność nie zwiększania potencjału rolniczego (ograniczanie inwestycji służących działalnościami rolniczym).

Głównym założeniem wobec powyższej jednostki jest więc dalszy rozwój działalności gospodarczych, przy ograniczaniu funkcji osadniczych i rolniczych. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów o dużej wrażliwości na degradację wód powierzchniowych (bliskość Noteci, Kanału Noteckiego, jeziora Pakoskiego) zagadnienie ochrony wód ma szczególnie duże znaczenie.

d) **jednostkę wielofunkcyjną** (oznaczoną na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** numerem 5) – leżącą w dolinie Noteci w północnej części gminy i obejmującą miejscowości Ludkowo, Mielno, Wojdał. Jest to rejon intensywnej i prowadzonej na dużą skalę przestrzenną eksploatacji kruszyw, a pozostałością po zakończonej eksploatacji są rozległe zbiorniki wypełnione wodą. O wielofunkcyjności jednostki świadczy także jej potencjał ekologiczny, rekreacyjny oraz zabudowa o funkcjach mieszkaniowych i rolniczych. Jednostka pomimo bardzo dużej skali przekształceń antropogenicznych, cechuje się dużym potencjałem środowiskotwórczym, bowiem zbiorniki poeksploatacyjne znacznie zwiększają powierzchnię wód stojących w tym rejonie (ich powierzchnia jest znacząca nawet przy rozpatrywaniu łącznym kilku gmin - Pakość, Barcin, Złotniki Kujawskie i Inowrocław) i pomimo antropogenicznego charakteru wzmacniają potencjał ekologiczny doliny Noteci. Dolina Noteci stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym

Głównym założeniem wobec powyższej jednostki jest dalszy rozwój działalności związanych z eksploatacją kopalni, rozwój działalności o charakterze turystyczno-rekreacyjnym, przy utrzymaniu umiarkowanie intensywnego rolnictwa i ograniczaniu rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów o dużej wrażliwości na degradację wód powierzchniowych (bliskość Noteci i Jeziora Mielno) zagadnienie ochrony wód ma szczególnie duże znaczenie.

d) **jednostkę ekologiczno-rekreacyjną** (oznaczoną na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** numerem 6) – zaliczono tu obszary o dominującym znaczeniu funkcji środowiskowych, związanych z podmokłą doliną Noteci (na południe od Pakości) oraz Kanału Noteckiego oraz rynną Jeziora Pakoskiego. Są to obszary o największym na terenie gminy potencjale środowiskowym (choć obiektywnie ich wartość przyrodnicza jest co najwyżej umiarkowana, czego wyrazem jest pominięcie tych obszarów przy wyznaczaniu wieloprzestrzennego systemu obszarów chronionych województwa) – stanowią korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym. W tej części województwa, ze względu na bardzo dużą skalę przekształceń antropogenicznych, wartość środowiskowa doliny Noteci i Kanału Noteckiego jest wysoka. Uwzględniając więc ogólny charakter gminy (ale także szerszego sąsiedztwa gminy) - silnie przekształcony antropogenicznie i wykazujący niewiele walorów naturalnych lub zbliżonych do naturalnych – jednostka pełni ważne funkcje środowiskowe i powinna podlegać ochronie przed degradacją.

W jednostce dopuszcza się rozwój innych funkcji, jednak przy założeniu unikania kolizji z funkcjami środowiskowymi. W szczególności wskazuje się na dobre predyspozycje dla działalności rekreacyjno-turystycznych oraz sportów wodnych. Notec i Kanał Notecki stanowią część drogi wodnej o znaczeniu międzyregionalnym – dopuszcza się rozwój zagospodarowania związanego z organizacją transportu wodnego i turystyki wodnej. Dopuszcza się kontynuację gospodarki rolnej – zwłaszcza ekstensywnych użytków zielonych oraz hodowli. Dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej. Ograniczać należy realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.

## 7. KIERUNKI ZMIAN W W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W stosunku do jednostki miejskiej (Załącznik nr 5 Załącznik nr 7) wskazuje się następujące rodzaje przeznaczenia terenu (zagospodarowania i towarzyszących mu funkcji) oraz następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenu:

- *strefa śródmiejska - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu gminnym* - do adaptacji oraz rewitalizacji zabudowy oraz rozwoju funkcji obsługi ludności o znaczeniu gminnym
- *tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) z towarzyszącymi usługami* - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami jako kontynuacji i uzupełniania zabudowy istniejącej,
- *tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) z towarzyszącymi usługami* – adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami jako kontynuacji i uzupełniania zabudowy istniejącej,
- *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z udziałem zabudowy zagrodowej* – adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy usługowej jako kontynuacji i uzupełniania zabudowy istniejącej oraz z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej i zagospodarowania służącego prowadzeniu produkcji rolnej,
- *tereny zabudowy o funkcjach gospodarczych* - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy produkcyjnej i rzemiosła, składów, magazynów, handlu (w tym w jednostce 1.5 dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) jako kontynuacji i uzupełniania zabudowy istniejącej,
- *tereny o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych* - adaptacja oraz wzmacnianie potencjału usługowego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- *tereny ogrodów działkowych* - adaptacja, zakaz zmiany przeznaczenia,
- *tereny zieleni oraz tereny rolne w dolinie Noteci* - pełniące funkcje ekologiczne, do rozwoju rekreacji, względnie ekstensywnego wykorzystania rolniczego, zakaz zmiany przeznaczenia. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem realizację ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi (ścieżek i tras pieszych i rowerowych z towarzyszącą małą architekturą) oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej związanej z obsługą ruchu turystycznego na drodze wodnej Noteci,
- *tereny o funkcjach kulturowych* - dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z realizacją funkcji kultu religijnego w oparciu o Kalwarię Pakoską, a także realizację zagospodarowania związanego z obsługą ruchu pielgrzymkowego - pod warunkiem braku kolizji realizowanego zagospodarowania i wprowadzanych funkcji z funkcją kulturową i religijną; zakaz zmiany przeznaczenia,
- *tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia na cel zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami* - dopuszcza się kontynuację działalności rolniczych do czasu przekształceń
- *tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia na cel rozwoju gospodarczego* - dopuszcza się rozwój działalności produkcyjnych, usług, składów i magazynów, handlu (w tym w jednostce 1.5 dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>); dopuszcza się kontynuację działalności rolniczych do czasu przekształceń
- *tereny komunikacji* - adaptacja z dopuszczeniem rozbudowy i poprawy stanu technicznego
- *teren nieczynnej oczyszczalni ścieków* - do przekształceń w kierunku funkcji gospodarczych (w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), usług lub urządzenia przestrzeni publicznych - wybór kierunku oraz charakteru zagospodarowania - wg odrębnej koncepcji

Z powyższego wynika, że na terenie miasta wskazuje się następujące kierunki zmian charakteru i/lub funkcji zagospodarowania:

- rozwój przestrzenny zagospodarowania w ramach poszczególnych jednostek polityki przestrzennej - nowe zagospodarowanie realizowane jako kontynuacja lub uzupełnianie istniejącej zabudowy, przy zachowaniu zgodności funkcji - *dotyczy wszystkich jednostek o charakterze mieszkaniowym i usługowym oraz terenu o funkcjach kulturowych i rekreacyjnych,*
- rewitalizacja przestrzeni, uporządkowanie i estetyzacja zagospodarowania także poprzez wymianę zabudowy, ograniczanie współwystępowania funkcji kolizyjnych – *dotyczy wskazywanych do rewitalizacji terenów zabudowy o funkcjach gospodarczych,*
- zmiana użytkowania zagospodarowania nieczynnej oczyszczalni ścieków - w kierunku funkcji gospodarczych, usług lub urządzenia przestrzeni publicznych,
- zmiana użytkowania rolniczego na zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami oraz zmiana użytkowania rolniczego na cel rozwoju gospodarczego – *dotyczy terenów w różnych częściach strefy*

- miejskiej - zarówno w mieście, jak i w miejscowości Rybitwy,*
- wprowadzenie funkcji turystycznych i rekreacyjnych w obszar doliny Noteci - *dotyczy terenów użytków zielonych i zieleni nieurządzonej w dolinie Noteci.*

**Na obszarach wiejskich (Załącznik nr 4 Załącznik nr 6)** w Studium wskazuje się tereny, w których:

a) nie nastąpi zmiana funkcji, są to:

- tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
- tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
- tereny istniejącej zabudowy o funkcjach gospodarczych i hodowlanych poza zwartą zabudową miejscowości,
- tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - adaptacja istniejących siłowni wiatrowych z dopuszczeniem ich przebudowy lub rozbudowy oraz zmiany parametrów
- pozostałe tereny - dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania - są to pozostałe (poza wszystkimi innymi rodzajami przeznaczenia) tereny, w których nie nastąpi zmiana funkcji (przeznaczenia terenu) i nie nastąpi zmiana stanu i charakteru zagospodarowania. Wyjątek stanowią: tereny eksploatacji kopalni, która może być podjęta po udokumentowaniu złóż oraz spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz niewskazane na rysunku studium tereny o małej przydatności dla rolnictwa, które mogą zostać zalesione.

~~b) nastąpi zmiana funkcji (przeznaczenia terenu) oraz stan i charakter zagospodarowania, są to:~~

- ~~• tereny realizacji zagospodarowania o funkcjach gospodarczych,~~
- ~~• teren wskazany do zalesienia~~
- ~~• tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - tereny realizacji nowych urządzeń wraz z ich strefami ochronnymi~~

**b) nastąpi zmiana funkcji (przeznaczenia terenu) oraz stan i charakter zagospodarowania, są to:**

- **tereny realizacji zagospodarowania o funkcjach gospodarczych,**
- **teren wskazany do zalesienia,**
- **tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - tereny realizacji nowych urządzeń wraz z ich strefami ochronnymi,**
- **tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenem strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - sprecyzowany zamiar realizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii elektrycznej wyłącznie z energii słonecznej - z granicą strefy ochronnej,**
- **teren wskazany do przejścia na rzecz gminy Pakość na cele realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i sportowi,**
- **teren, na którym dopuszcza się gospodarowanie odpadami.**

W stosunku do obszarów wiejskich gminy wskazuje się następujące kierunki zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu:

a) **tereny istniejącej zabudowy miejscowości w zabudowie zwartej oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa.**

Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy zwartej miejscowości.

Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową z towarzyszącymi usługami, funkcje gospodarcze, zabudowę zagrodową i związaną z prowadzeniem działalności rolniczej.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”

Powyższe dotyczy miejscowości o zwartej zabudowie, w których dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności. Obecnie są to obszary wykazujące rezerwy dla dalszego rozwoju zabudowy przy nie poszerzaniu granic istniejącej zabudowy lub ich nieznacznemu poszerzeniu poprzez kontynuację zabudowy zwartej. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

**b) tereny istniejącej zabudowy miejscowości w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej.**

Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez wykorzystanie niezabudowanych terenów pomiędzy istniejącą zabudową (zwiększanie intensywności zagospodarowania przy zachowaniu granic terenów zabudowanych).

Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową z towarzyszącymi usługami, funkcje gospodarcze, zabudowę zagrodową i związaną z prowadzeniem działalności rolniczej.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”.

Powyższe dotyczy dosyć licznych miejscowości charakteryzujących się zabudową zrealizowaną wzdłuż dróg – są to obszary stosunkowo mało intensywnie zagospodarowane, ale jednocześnie wykazujące predyspozycje dla rozwoju zabudowy ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną oraz łatwość podłączenia urządzeń infrastruktury technicznej. Zabudowa terenów pozostających pomiędzy istniejącą zabudową, pozwala w każdym z wyznaczonych terenów zwiększyć intensywność zagospodarowania 2-4-krotnie przy zachowaniu istniejących granic zabudowy. Dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

**c) tereny istniejących działalności gospodarczych i hodowlanych poza zwartą zabudową miejscowości**

Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy poprzez kontynuację zabudowy istniejącej.

Dopuszcza się funkcje: usługowe, produkcyjne, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej oraz kontynuację działalności hodowlanych w obiektach służących obecnie do tego celu.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny istniejących działalności gospodarczych i hodowlanych poza zwartą zabudową miejscowości”

Powyższe dotyczy terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, hodowlanej położonych poza zwartą zabudową miejscowości, a więc nie zaliczanych do kategorii „tereny istniejącej zabudowy miejscowości w zabudowie zwartej oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”.

Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**d) tereny realizacji zagospodarowania o funkcjach gospodarczych**

Dopuszcza się funkcje: usługowe, produkcyjne, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych”

Powyższe dotyczy terenów w jednostkach 2, 3, 4 dobrze dostępnych komunikacyjnie z drogi wojewódzkiej nr 251 (pośrednio także 255) i/lub leżących w sąsiedztwie zagospodarowania o funkcjach gospodarczych w rejonie miejscowości Giebnia-Węgierce, wskazywanych do zmiany obecnego rolniczego przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej. Tereny te (wraz z terenem wskazywanym do przekształceń na cele rozwoju gospodarczego, położonym w granicach jednostki miejskiej) stanowią przestrzeń inwestycyjną gminy Pakość.

Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

~~**e) tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**~~



Dotyczy zarówno adaptowanych elektrowni wiatrowych, dla których wyznacza się zasięg stref ochronnych, jak też terenów przeznaczanych pod rozwój nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych (na rysunku studium przedstawiono obydwie kategorie terenów). Zasięgi dla obydwu kategorii terenów – wskazane na rysunku Studium – w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych wyznaczają maksymalny zasięg terenów, w których możliwe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej.

W przypadku terenu zlokalizowanego w Ludkowie, wskazany na rysunku Studium zasięg stref ochronnych dotyczący adaptacji siłowni istniejących, jest także równoznaczny z zasięgiem stref ochronnych dla siłowni planowanych w jego granicach.

**e) tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

Dotyczy zarówno adaptowanych elektrowni wiatrowych, dla których wyznacza się zasięg stref ochronnych, jak też terenów przeznaczanych pod rozwój nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych (na rysunku studium przedstawiono obydwie kategorie terenów). Zasięgi dla obydwu kategorii terenów - wskazane na rysunku Studium - w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych wyznaczają maksymalny zasięg terenów, w których możliwe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej. W przypadku terenu zlokalizowanego w Ludkowie, wskazany na rysunku Studium zasięg stref ochronnych dotyczący adaptacji siłowni istniejących, jest także równoznaczny z zasięgiem stref ochronnych dla siłowni planowanych w jego granicach.

Na Załączniku nr 6 wskazano również tereny na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenem strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - sprecyzowany zamiar realizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii elektrycznej wyłącznie z energii słonecznej - z granicą strefy ochronnej.

**f) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

Dotyczy obiektów i terenów zajmowanych na cele komunikacji oraz infrastruktury technicznej - wg oznaczeń szczegółowych rysunku studium.

**g) tereny dla których nie przewiduje się zmiany charakteru zagospodarowania i pełnionych funkcji**

Pozostałe obszary nie wskazane wcześniej (nie zaliczone do pozostałych kategorii) - przewidywane do zachowania obecnych funkcji i charakteru. Zaliczają się tu w szczególności: tereny lasów, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny wód, tereny eksploatacji kopalni, tereny nieużytków. Wyjątki stanowią:

- na terenie całej gminy dopuszcza się eksploatację kopalni, która może być podjęta po udokumentowaniu złóż oraz spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych
- na terenie całej gminy dopuszcza się zalesianie (niewskazanych na rysunku studium) terenów o małej przydatności dla rolnictwa, jeśli zalesienie zostanie uznane za optymalną formę zagospodarowania danego terenu i nie będzie kolidowało z realizacją zadań ochrony przeciwpowodziowej.

## **KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

### **1. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Dla poszczególnych jednostek polityki przestrzennej, niniejsze Studium przyjmuje następujące ustalenia szczegółowe:

#### **1. Wielofunkcyjna jednostka miejska**

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – funkcje usługowe o charakterze ogólnogminnym i lokalnym (miejskim) oraz funkcja mieszkaniowa
- funkcja uzupełniająca – działalności produkcyjne oraz złożona funkcja (o znaczeniu regionalnym) kulturowa-religijna i turystyczna związana z dziedzictwem Kalwarii Pakoskiej.

Na terenie miasta dokonuje się dalszych podziałów struktury przestrzennej - wyróżnia się następujące jednostki polityki przestrzennej i ustala się wobec nich następujące szczegółowe zasady rozwoju i zagospodarowania, uszczegóławiające ustalenia ogólne:

### **1.1. Jednostka staromiejska**

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca starą część miasta o zróżnicowanym charakterze funkcjonalnym (wielofunkcyjna)
- tereny zagospodarowania wykorzystywanego do realizacji działalności gospodarczych wymagają uporządkowania i estetyzacji - z możliwością realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – mieszkaniowa, usługowa (koncentracja działalności usługowych o znaczeniu gminnym - administracyjne, oświatowe, sakralne, handlowe),
- funkcje uzupełniające – funkcje gospodarcze,

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- porządkowanie istniejącej zabudowy w kierunku eliminacji zabudowy substandardowej oraz eliminacji działalności o dużej skali niekorzystnych oddziaływań na jakość życia mieszkańców i stan środowiska
- rozwój podstawowej infrastruktury technicznej służącej wyeliminowaniu emisji zanieczyszczeń
- jednostka wskazywana do kompleksowej rewitalizacji przestrzeni w kierunku wykształcenia atrakcyjnej przestrzeni dla zamieszkania i realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie usług
- jednostka w części północnej wskazywana do rewitalizacji przestrzeni w kierunku kompleksowego uporządkowania zagospodarowania bez zmiany wiodącej funkcji gospodarczej - preferencja dla lokalizacji nieuciążliwych działalności gospodarczych oraz zabudowy o charakterze usługowym, służącej realizacji funkcji miastotwórczych
- rozwój zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz rozwój usług – poprzez uzupełnianie lub wymianę istniejącej zabudowy
- ograniczenia związane z położeniem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów szczególnych
- realizacja wyłącznie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych)
- przy realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie Noteci należy uwzględnić możliwość wystąpienia wysokich stanów wód i okresowych podtopień
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

### **1.2. Jednostka mieszkaniowo-usługowa południowa**

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca południową część miasta Pakość - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz tereny rolne wskazywane do przekształceń na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające – usługowa, rolnicza (do czasu przekształceń)

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- na terenie jednostki wyznacza się korytarz na cele realizacji obejścia centrum miasta w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 255 w klasie technicznej drogi zbiorczej
- adaptacja istniejącej zabudowy
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami poprzez uzupełnianie i kontynuację zabudowy istniejącej
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami poprzez przekształcenia terenów rolnych
- rozwój nieuciążliwych usług

- rozwój przestrzeni publicznych, terenów sportu i rekreacji
- estetyzacja przestrzeni wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego
- rozwój podstawowej infrastruktury technicznej służącej wyeliminowaniu emisji zanieczyszczeń
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych)
- przy realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie Noteci należy uwzględnić możliwość wystąpienia wysokich stanów wód i okresowych podtopień (

### **1.3. Jednostka mieszkaniowo-usługowa północna**

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca północną część miasta Pakość - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz tereny rolne wskazywane do przekształceń na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, a także tereny wykorzystywane do celów gospodarczych

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające – nieuciążliwe działalności gospodarcze, usługowa, rolnicza (do czasu przekształceń)

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- na terenie jednostki wyznacza się korytarz na cele realizacji obejścia centrum miasta – wewnętrznej obwodnicy Pakości w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 251 w klasie technicznej drogi głównej
- porządkowanie istniejącej zabudowy w kierunku eliminacji zabudowy substandardowej oraz eliminacji działalności o dużej skali niekorzystnych oddziaływań na jakość życia mieszkańców i stan środowiska
- adaptacja istniejącej zabudowy
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami poprzez uzupełnianie i kontynuację zabudowy istniejącej
- rozwój nieuciążliwych usług
- rozwój przestrzeni publicznych, terenów sportu i rekreacji
- rozwój podstawowej infrastruktury technicznej służącej wyeliminowaniu emisji zanieczyszczeń
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych)

### **1.4. Jednostka zabudowy mieszkaniowo-usługowej z udziałem zabudowy zagrodowej**

charakter jednostki:

- wielofunkcyjna jednostka na terenie miejscowości Rybitwy - obejmuje zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową i drobne rzemiosło oraz tereny rolne wskazywane do przekształceń na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami
- predestynowana do sukcesywnego wypierania funkcji rolniczej i zastępowania zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i usługową

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające – rolnicza, usługowa, działalności gospodarcze

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącej zabudowy
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy zagrodowej i zabudowy służącej produkcji rolniczej poprzez uzupełnianie i kontynuację zabudowy istniejącej
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy zagrodowej i zabudowy służącej produkcji rolniczej poprzez przekształcenia terenów rolnych
- rozwój nieuciążliwych usług
- rozwój przestrzeni publicznych, terenów sportu i rekreacji
- rozwój podstawowej infrastruktury technicznej służącej wyeliminowaniu emisji zanieczyszczeń
- ograniczenia związane z położeniem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów

- szczególnych
- ograniczenia związane z położeniem w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych)
- przy realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie Noteci należy uwzględnić możliwość wystąpienia wysokich stanów wód i okresowych podtopień
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

### 1.5. Jednostka o funkcjach gospodarczych

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca tereny w południowo-wschodniej części miasta oraz na terenie miejscowości Rybitwy – teren oczyszczalni ścieków, zabudowy przemysłowej wskazywanej do rewitalizacji przestrzennej (uporządkowania ładu przestrzennego i estetyzacji zagospodarowania) przy zachowaniu funkcji gospodarczej, oraz tereny rolne przeznaczone do przekształceń na cele rozwoju gospodarczego i/lub wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- tereny szczególnie predestynowane do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – gospodarcza (produkcyjna, usługi, magazyny, składy, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe)
- funkcje uzupełniające – rolnicza (do czasu przekształceń)

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy służącej funkcjom gospodarczym poprzez uzupełnianie i kontynuację zabudowy istniejącej
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy służącej funkcjom gospodarczym poprzez przekształcenia terenów rolnych
- porządkowanie istniejącej zabudowy w kierunku eliminacji zabudowy substandardowej oraz eliminacji działalności o dużej skali niekorzystnych oddziaływań na jakość życia mieszkańców i stan środowiska
- w granicach jednostki znajdują się tereny o funkcjach gospodarczych - wskazywane do rewitalizacji przestrzeni w kierunku kompleksowego uporządkowania zagospodarowania bez zmiany wiodącej funkcji gospodarczej
- w granicach jednostki znajduje się nieczynna oczyszczalnia ścieków - wskazywana do przekształceń w kierunku funkcji gospodarczych (w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), usług lub urządzenia przestrzeni publicznych - wybór kierunku oraz charakteru zagospodarowania odbędzie się wg odrębnej koncepcji
- w jednostce wyznacza się tereny, w których dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- ograniczenia związane z położeniem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów szczególnych
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem terenów bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową
- przy realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie Noteci należy uwzględnić możliwość wystąpienia wysokich stanów wód i okresowych podtopień
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

### 1.6. Jednostka o funkcjach rekreacyjno-ekologicznych

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca dolinę Noteci i stanowi fragment korytarza ekologicznego
- w północnej części do jednostki zaliczono tereny ogrodów działkowych
- ze względu na warunki gruntowo-wodne część jednostki położona w dolinie Noteci nie wykazuje predyspozycji dla lokalizacji zabudowy kubaturowej
- jednostka predestynowana do rozwoju zagospodarowania służącego turystyce na rzece Noteci

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – ekologiczna, rekreacyjna
- funkcje uzupełniające – rolnicza (ekstensywne wykorzystanie użytków zielonych)

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- dopuszcza się rozwój infrastruktury związanej z obsługą ruchu turystycznego na drodze wodnej Noteci – to znaczy przystani z towarzyszącą infrastrukturą służącą obsłudze ruchu
- dopuszcza się realizację zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi, w tym tras pieszych, ścieżek rowerowych, nieutwardzonych placów i boisk, miejsc służących integracji społecznej, małej architektury służącej funkcji podstawowej, itp. – realizacja zagospodarowania powinna uwzględniać warunki wodno-gruntowe
- adaptacja ogrodów działkowych - zakaz zmiany przeznaczenia
- wskazuje się konieczność poprawy ładu przestrzennego i estetyzacji zagospodarowania ogrodów działkowych
- docelowe objęcie ogrodów działkowych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej
- ograniczenia związane z położeniem w obszarze zagrożonym podtopieniami
- ograniczenia związane z położeniem w obszarze o niesprzyjających warunkach gruntowo-wodnych dla realizacji zabudowy
- ograniczenia związane z położeniem w obszarze o wysokim ryzyku zanieczyszczenia wód gruntowych i podziemnych
- ograniczenia związane z położeniem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów szczególnych
- dopuszcza się wykorzystywanie dotychczasowych terenów rolnych w formie ekstensywnie prowadzonych użytków zielonych z zastrzeżeniem umożliwienia penetracji rekreacyjnej (urządzenia tras pieszych i rowerowych),
- dopuszcza się rozwój infrastruktury służącej edukacji ekologicznej (urządzenie tras, mała architektura, itp.),
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

### **1.7. Jednostka ochrony dziedzictwa kulturowego**

charakter jednostki:

- jednostka obejmująca centralną i zachodnią część miasta z koncentracją obiektów kultu religijnego w ramach Kalwarii Pakoskiej, o bardzo dużej wartości kulturowej

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – kultu religijnego, ochrony dziedzictwa kulturowego
- funkcje uzupełniające – usługowa

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- ograniczenia związane z położeniem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów szczególnych
- dopuszcza się lokalizację obiektów i infrastruktury związanych z obsługą ruchu turystycznego, pod warunkiem braku kolizji z funkcją kultu religijnego
- realizacja wyłącznie zagospodarowania o wysokiej estetyce i wysokich walorach architektonicznych
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

### **2. Jednostka osadniczo-rolnicza zachodnia oraz 3. Jednostka osadniczo-rolnicza wschodnia**

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominujące funkcje – równorzędne funkcje dominujące: mieszkaniowa i rolnicza
- funkcje uzupełniające – gospodarcza, produkcji energii odnawialnej (istniejące i planowane elektrownie wiatrowe), usługowa (Kościółec jako uzupełniający ośrodek obsługi)

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- wykorzystanie wysokiej produktywności gleb dla prowadzenia działalności rolniczych jako optymalnej formy zagospodarowania i wykorzystania gospodarczego
- w prowadzeniu gospodarki rolnej należy uwzględnić sąsiedztwo terenów o dużej wrażliwości na degradację wód (dolina Noteci i Kanału Noteckiego oraz obecność jezior) – zabiegi agrotechniczne należy prowadzić w sposób eliminujący możliwość powstawania negatywnych oddziaływań lub minimalizujący ich ewentualne skutki

- realizacja wszelkiego zagospodarowania oraz prowadzenie działalności rolniczych w strefach krawędziowych nie może przyczynić się do powstawania lub zwiększania intensywności procesów erozyjnych i osuwiskowych
- realizacja wszelkiego zagospodarowania w strefach krawędziowych powinna być poprzedzona analizą stabilności zbocza w celu zapobieżenia możliwości wystąpienia ruchów osuwiskowych
- ograniczanie realizacji nowej zabudowy rozproszonej, to znaczy zabudowy poza granicami terenów określonych na **Załączniku nr 4- Załączniku nr 6** jako „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa” oraz „tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej ) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa”
- zarówno w jednostce 2 jak i 3 - w strefach bezpośredniej dostępności z drogi wojewódzkiej nr 251 wyznacza się obszary rozwoju działalności gospodarczych – z preferencją dla działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego lokalnych produktów rolnych, logistyki i magazynowania, sektora wysokich technologii – w tym zwłaszcza działalności cechujących się wysoką pracochłonnością, małą wodochłonnością oraz niewielką skalą ogólnych oddziaływań na środowisko
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości akustycznej istniejących elektrowni wiatrowej oraz planowanych elektrowni - których lokalizacja jest ustalona,
- zakaz zmiany przeznaczenia terenów służących celom rekreacyjno-wypoczynkowym,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnej (zarówno publicznej, jak i komercyjnej) infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,
- jednostki częściowo położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

#### 4. Jednostka o funkcjach gospodarczych

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – gospodarcza,
- funkcje uzupełniające – mieszkaniowa, rolnicza

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania o funkcjach gospodarczych – jednostka jest szczególnie predestynowana do rozwoju działalności cechujących się dużą uciążliwością, nie wskazujących do rozwoju w rejonach zabudowy mieszkaniowej oraz w obszarach o dużych walorach środowiska przyrodniczego lub kulturowego ze względu na dużą konfliktogenność
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej, w tym przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
- realizacja przedsięwzięć gospodarczych w rejonie miejscowości Węgierce z uwzględnieniem konieczności ochrony zespołu pałacowo-parkowego w Węgiercach przed negatywnym oddziaływaniem zagospodarowania o funkcjach gospodarczych
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz służącej prowadzeniu działalności rolniczych przy założeniu nie zwiększania ich potencjału – zarówno istniejące, jak i dopuszczane zagospodarowanie o funkcjach gospodarczych koliduje z funkcją mieszkaniową oraz efektywną gospodarką rolną
- ograniczanie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej
- dopuszcza się kontynuację funkcji rolniczej do czasu dokonania przekształceń na cele rozwoju działalności gospodarczych
- kierunki produkcji rolniczej należy dostosować do charakteru oddziaływań prowadzonych w sąsiedztwie działalności gospodarczych
- dopuszcza się zalesianie terenów rolnych, w tym o wysokiej przydatności rolniczej – dla celów maskujących i izolacyjnych wobec zabudowy i zagospodarowania o funkcjach gospodarczych
- rozwój działalności gospodarczych należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę sąsiednich obszarów o dużej wrażliwości na degradację (zwłaszcza w zakresie zagrożenia wód) oraz znaczącym potencjale środowiskowym (ochrona jeziora oraz doliny Kanału Noteckiego) – zagadnienie to dotyczy zarówno realizacji działalności gospodarczych w granicach jednostki 4 jak i organizacji powiązań transportowych i infrastrukturalnych z obszarami sąsiednimi,
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

#### 5. Jednostka wielofunkcyjna

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – gospodarcza związana z eksploatacją surowców mineralnych
- funkcje uzupełniające – rolnicza, mieszkaniowa, ekologiczna (związana z położeniem w korytarzu ekologicznym doliny Noteci i Kanału Noteckiego), rekreacyjna

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptuje się istniejące zagospodarowanie związane z eksploatacją surowców mineralnych
- dopuszcza się poszerzanie działalności eksploatacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi
- dopuszcza się kontynuację działalności rolniczych
- dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z funkcją turystyki, rekreacji, wypoczynku i edukacji ekologicznej o charakterze ogólnodostępnym (zarówno publicznego, jak i komercyjnego)
- dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z rekreacją i sportami wodnymi
- dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej, w tym realizację nowego zagospodarowania służącego temu celowi
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz służącej prowadzeniu działalności rolniczych przy założeniu nie zwiększania ich potencjału
- ograniczanie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej
- dopuszcza się rekultywację terenów poeksploatacyjnych w sposób umożliwiający dalsze gospodarcze wykorzystanie terenu – np. poprzez przystosowanie do celów turystyki i rekreacji wodnej, gospodarki rybackiej
- eksploatację surowców mineralnych należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę sąsiednich obszarów o dużej wrażliwości na degradację (zwłaszcza w zakresie zagrożenia wód) oraz znaczącym potencjale środowiskowym (ochrona jeziora Mielno, Noteci i doliny Noteci, sąsiednich kompleksów leśnych) – zagadnienie to dotyczy zarówno realizacji działalności gospodarczych w granicach jednostki 5 jak i organizacji powiązań transportowych i infrastrukturalnych z obszarami sąsiednimi
- wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem eksploatacji kopalnin oraz przedsięwzięć realizujących cel publiczny)
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

## 6. Jednostka ekologiczno-rekreacyjna

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – ekologiczna (związana z położeniem w korytarzu ekologicznym doliny Noteci i Kanału Noteckiego)
- funkcje uzupełniające – rekreacyjna, rolnicza

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- unikanie realizacji zagospodarowania kolidującego z dominującą funkcją ekologiczną
- dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z funkcją turystyki, rekreacji, wypoczynku i edukacji ekologicznej o charakterze ogólnodostępnym (zarówno publicznego, jak i komercyjnego)
- dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z rekreacją i sportami wodnymi
- dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej, w tym realizację nowego zagospodarowania służącego temu celowi
- dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z transportowym i turystycznym wykorzystaniem Noteci, Kanału Noteckiego oraz jeziora Pakoskiego
- dopuszcza się kontynuację rolniczego wykorzystania gruntów pod warunkiem podporządkowania kierunków gospodarki rolnej do warunków środowiskowych – zwłaszcza w aspekcie przeciwdziałania degradacji wód
- ograniczanie realizacji zabudowy mieszkaniowej
- wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć realizujących cel publiczny)
- jednostka częściowo położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - na obszarach tych obowiązują zakazy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

## 2. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W stosunku do wszystkich nowo realizowanych zabudowań, ustala się wymogi:

- w zabudowie MN/U oraz w przypadku terenów P i U położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN i MN/U wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych),

- w jednostkach polityki przestrzennej oznaczonych numerami 1.1 i 1.3 (w jednostce miejskiej) wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych oraz nie dotyczy terenów zabudowy o funkcjach gospodarczych)
- w jednostkach polityki przestrzennej oznaczonych numerami 1.2 i 1.4 (w jednostce miejskiej) wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych)
- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w ramach jednej działki budowlanej wyklucza się także możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wyznaczenia odpowiedniej do charakteru zabudowy liczby miejsc parkingowych,
- zachowania wysokiej jakości architektonicznej oraz harmonizacji (pod względem wysokości, kubatury, kolorystyki, charakteru i nachylenia dachów) z terenami sąsiednimi,
- sugeruje się realizację dachów dwu i wielospadowych, z sugestią montażu instalacji do pozyskiwania energii słonecznej,
- stosowania proekologicznych systemów grzewczych dla zaopatrzenia w ciepło nowoprojektowanych budynków,
- ograniczania uciążliwości projektowanych obiektów usługowych do granic własnej działki,
- odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, a w uzasadnionych przypadkach (brak ekonomicznego uzasadnienia rozwoju sieci lub czasowo – do czasu realizacji sieci; przy jednoczesnym występowaniu sprzyjających warunków fizjograficznych) – do oczyszczalni indywidualnych przydomowych lub małych systemów zbiorczych bazujących na małych oczyszczalniach lub do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych,
- docelowego odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów, po odpowiednim podczyszczeniu, zapewnienie możliwości infiltracji do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych.

Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości, gdzie dopuszcza się działki nie mniejsze niż 300 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej realizowanej w zabudowie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy rekreacyjnej (zabudowa letniskowa) – 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy wielorodzinnej – ustalana indywidualnie w zależności od skali zabudowy, w sposób umożliwiający zachowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej – do 4 kondygnacji (z poddaszem użytkowym) i 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 5 kondygnacji (z poddaszem użytkowym) i 20 m,
- dla zabudowy usługowej – do 4 kondygnacji,
- dla zabudowy produkcyjnej (przemysłowej) oraz urządzeń infrastruktury – ustalana indywidualnie w zależności od przeznaczenia i uwarunkowań

c) minimalne wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40%,
- dla zabudowy usługowej – 30%,
- dla zabudowy rekreacyjnej – 60%,
- dla zabudowy produkcyjnej – 10%
- dla zabudowy magazynowo-składowej – 10%

Parametry zabudowy nie określone w niniejszym rozdziale i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określone indywidualnie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych i/lub z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i predyspozycji.



### 3. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

Tereny przeznaczone pod zabudowę określono na ~~Załącznikach nr 4 i nr 5~~ **Załącznikach nr 6 i nr 7**.

Są to tereny oznaczone na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6**, jako:

- tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie zwartej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
- tereny istniejącej zabudowy miejscowości (w zabudowie rozproszonej oraz zabudowie ulicowej) oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
- tereny istniejącej zabudowy o funkcjach gospodarczych i hodowlanych poza zwartą zabudową miejscowości,
- tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - adaptacja istniejących siłowni wiatrowych z dopuszczeniem ich przebudowy lub rozbudowy oraz zmiany parametrów
- tereny realizacji zagospodarowania o funkcjach gospodarczych,
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w zakresie realizacji budynków i budowli)

oraz tereny oznaczone na ~~Załączniku nr 5~~ **Załączniku nr 7**, jako:

- strefa śródmiejska - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu gminnym
- tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) z towarzyszącymi usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) z towarzyszącymi usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z udziałem zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy o funkcjach gospodarczych
- tereny o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych
- tereny zieleni oraz tereny rolne w dolinie Noteci (w zakresie realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej związanej z obsługą ruchu turystycznego na drodze wodnej Noteci),
- tereny o funkcjach kulturowych (w zakresie realizacji funkcji kultu religijnego oraz realizacji zagospodarowania związanego z obsługą ruchu pielgrzymkowego),
- tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia na cel zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami
- tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia na cel rozwoju gospodarczego
- tereny komunikacji (w zakresie realizacji budynków i budowli)
- teren nieczynnej oczyszczalni ścieków (do przekształceń)

### 4. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

Na terenie gminy z możliwości zabudowy wyłącza się:

- lasy, z wyłączeniem: terenów zabudowanych Lasów Państwowych i ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnodostępnej infrastruktury służącej celom rekreacji i turystyki oraz gruntów leśnych, które uzyskały wymaganą zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej
- tereny w granicach użytków ekologicznych
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- cmentarze (z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie realizacji potrzeb związanych z obrzędami religijnymi)
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (z wyjątkiem realizacji urządzeń technologicznych związanych z poborem wody)
- strefy uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- strefy oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych (dla zabudowy mieszkaniowej) - w strefie oddziaływań akustycznych elektrowni wiatrowych zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
- obszary w pasach drogowych dróg publicznych (z dopuszczeniem obiektów tymczasowych oraz urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji) oraz dróg wewnętrznych
- tereny w odległości 50 m od granicy cmentarzy - dla zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności
- tereny w odległości od 50 do 150 m od granicy cmentarzy - dla zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności - pod warunkiem, że wszystkie budynki w tej strefie korzystające z wody, są podłączone do sieci wodociągowej
- strefy krawędziowe doliny Noteci (dotyczy to tych fragmentów zboczy doliny oraz strefy wysoczyzny w sąsiedztwie tych zboczy, gdzie realizacja zabudowy zagrażałaby stabilności zboczy).

Ponadto niektóre tereny rolne, o wysokiej przydatności rolniczej gleb (na mocy przepisów szczególnych) wymagają zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. W obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej – realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 5. ZASADY LOKALIZOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM LUB DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII

Podczas lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w tym w szczególności:

- w granicach administracyjnych miast oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi jest zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wystąpienia poważnych awarii. Powyższy przepis nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym;
- osiedla mieszkaniowe, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Dla lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jako najbardziej predestynowane wskazuje się tereny przeznaczone na rozwój funkcji gospodarczych w jednostce 3.1, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych powyżej.

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

Na terenie gminy **ochronie podlegają:**

- użytki ekologiczne - na terenie gminy ustanowiono sześć użytków ekologicznych – wszystkie one są bagnami zlokalizowanymi w lasach w Łącku, w północnej części gminy
- pomniki przyrody - na terenie gminy ustanowiono 17 pomników przyrody - wszystkie pomniki chronią przyrodę ożywioną, są to drzewa lub skupiska drzew (znaczna część obejmuje skupiska drzew),
- parki podworskie, wiejskie i miejski (ochrona konserwatorska) – w Dziarnowie, Giebni, Ludkowie, Łącku, Mielnie, Rybitwach, Węgiercach, Kościelcu, Jankowie.

Przepisy szczególne określają zasady gospodarowania na terenach objętych ochroną.

**Ustala się następujące szczegółowe działania w zakresie ekopolityki oraz ochrony przyrody:**

- podporządkowanie kierunków i zasad zagospodarowania obszarów chronionych zasadom wynikającym z przepisów szczegółowych, w tym aktów prawnych regulujących funkcjonowanie tych obszarów,
- realizację gminnego systemu kanalizacyjnego z zapewnieniem odbioru ścieków,
- realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków w obszarach które nie zostaną podłączone do systemu kanalizacji ,
- docelową kanalizację ogrodów działkowych,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód wskutek działalności rolniczej,
- racjonalne gospodarowanie odpadami z segregacją i zapewnieniem odbioru odpadów,
- ochrona korytarzy ekologicznych przed utratą ich funkcji ekologicznych – na terenie gminy dotyczy to korytarza o znaczeniu regionalnym obejmującego dolinę Noteci i Kanału Noteckiego, wskazanego na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6,**
- ochronę ujęć wód podziemnych na potrzeby komunalne,
- ochronę powietrza poprzez eliminację tradycyjnych źródeł ciepła na rzecz paliw ekologicznych oraz stosowanie środków technicznych skutecznie redukujących emisję zanieczyszczeń,
- dążenie do wymiany pieców na paliwo stałe na piece zużywające paliwo płynne (olej) lub gazowe,
- wspieranie rozwoju systemów energii odnawialnych, bazujących na biomasie, energii słonecznej, energii geotermalnej, siłowniach wiatrowych,
- przeciwdziałanie degradacji walorów krajobrazu, związanych z realizacją urządzeń produkcyjnych,

- telekomunikacyjnych, itp. - każdorazowo decyzja o podjęciu realizacji inwestycji zawierającej dominanty wysokościowe powinna być poprzedzona analizą wpływu na krajobraz,
- ochronę obszarów o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, poprzez wdrażanie programów promocji rolnictwa ekologicznego oraz ochrony krajobrazu i różnorodności biologicznej,
  - wykorzystywanie zasobów glebowych zgodnie z ich predyspozycjami,
  - pielęgnację istniejących elementów zieleni oraz wprowadzanie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew i krzewów) - spełniających także rolę wiatrochronną - usytuowanych równoległe do osi korytarzy i ciągów ekologicznych oraz wokół obniżek wysoczyznowych tzw. „oczek wodnych”,
  - eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. budowa odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach; w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy ekologicznych.
  - zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
  - kontynuowanie dolesień w powiązaniu z systemem ekologicznym,
  - w przypadku zamiaru realizacji zalesień terenów podmokłych oraz terenów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, należy każdorazowo dokonać oceny przyrodniczej, mającej na celu ochronę przed zalesieniem siedlisk dla cennych gatunków roślin i zwierząt,
  - propagowanie świadomości ekologicznej wśród społeczności gminy,
  - ograniczanie hałasu, zanieczyszczeń i zagrożeń bezpieczeństwa wynikających z ruchu komunikacyjnego - w miejscach i obszarach narażonych na duży hałas i zanieczyszczenia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności związane z ruchem komunikacyjnym, należy przedsięwziąć działania zmierzające do ich ograniczenia metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej),
  - wskazuje się potrzebę monitoringu i cyklicznego raportowania stanu przyrody na terenie gminy,
  - na terenie gminy nie funkcjonują uzdrowiska, a żadna część gminy nie leży w granicach stref ochrony uzdrowiskowej.

Wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym i szeroko rozumianym rozwojem gminy muszą uwzględniać dążenie do zachowania, wzmocnienia lub odnowy naturalnych zasobów przyrody oraz powinny być realizowane z uwzględnieniem prawidłowości funkcjonowania ekosystemów. W planowaniu przestrzennym wymagane jest uwzględnienie wymogów równowagi ekologicznej pomiędzy elementami naturalnymi i antropogennymi. W polityce rozwoju gminy należy dążyć do poprawy stanu elementów najsilniej zdegradowanych, do których bez wątplenia zaliczają się wody powierzchniowe. Zagadnienie to wymaga współpracy z sąsiednimi samorządami, a sanacja stanu wód jest procesem złożonym i długotrwałym. Jezioro Pakoskie jest wskazywane w polityce regionalnej do rekultywacji. Niezbędnym zadaniem jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez dalszą realizację sieci kanalizacyjnej wraz z zabezpieczeniem odbioru ścieków. Do czasu realizacji kanalizacji nieczystości płynne należy utylizować bądź w punktach zlewnych oczyszczalni, bądź w oczyszczalniach przydomowych (ewentualnie w małych systemach zbiorczych obsługiwanych przez małe oczyszczalnie – powyższe jest możliwe tylko jako rozwiązane czasowe lub przy braku finansowego uzasadnienia realizacji sieci zbiorczej, gdy przeszkody nie stanowią warunki fizyczno-geograficzne).

W części gminy objętej formami ochrony o różnej randze i reżimach ochronnych, przy realizacji nowego zagospodarowania obowiązuje uwzględnienie priorytetu ochrony przyrody, w oparciu o akty prawne regulujące zasady ich funkcjonowania.

Ważnym zagadnieniem jest poprawa lokalnych warunków aerosanitarnych, zwłaszcza w miejscowościach o dużej koncentracji zabudowy. W części gminy problemem jest hałas i zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W zakresie gospodarki odpadami zakłada się ich segregację i zabezpieczenie odbioru oraz utylizację. Zieleni parków (wiejskich, miejskiego, podworskich, itp.) wymaga ochrony przed degradacją ich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i funkcjonalnych, a także odbudowy (pod nadzorem konserwatorskim) w parkach, które uległy degradacji. Ochrony wymagają także wszelkie inne tereny zielone, w tym również remizy śródpolne, zbiorowiska bagienne, torfowiska. Niezbędne jest zachowanie trwałości lasów i wykorzystanie ich różnych funkcji. Lasy wymagają także poprawy stanu sanitarnego i maksymalnego ograniczenia procesów degradujących środowisko leśne. Zasadna jest kontynuacja procesu zalesiania terenów o niskiej przydatności dla rolnictwa - dopuszcza się zalesienia innych obszarów, niż wskazany na rysunku Studium, o niskiej przydatności dla rolnictwa lub obszarów, w których zalesienie będzie stanowiło optymalny sposób zagospodarowania terenu ze względów środowiskowych.

Projektowane i przewidywane do realizacji obiekty budowlane winny posiadać duże walory estetyczne i architektoniczne, uwzględniające kompleksowe potrzeby ochrony środowiska oraz lokalne tradycje.

Prawo geologiczne nakłada na inwestorów obowiązek uzyskania koncesji na poszukiwanie, dokumentowanie i eksploatację wszystkich rodzajów kopalin pospolitych. Podejmowanie decyzji o eksploatacji surowców winno uwzględniać możliwość powstania leja depresyjnego, pogarszającego stosunki wodne na terenach sąsiednich, jak też niebezpieczeństwo degradacji krajobrazu i związane z eksploatacją surowców - wzmożony ruch pojazdów i maszyn. Na terenie gminy za działanie o ważnym znaczeniu dla funkcjonowania gospodarki uznaje się dalszą eksploatację kruszyw naturalnych. Dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych i ewentualne prowadzenie eksploatacji innych surowców mineralnych – na warunkach wynikających z przepisów szczególnych. Wymagane jest poprzedzenie rozpoczęcia eksploatacji szczegółową analizą oddziaływań na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ochrony krajobrazu, stosunków wodnych, uciążliwości dla mieszkańców oraz możliwości technicznych transportu urobku, a także optymalnego sposobu rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego. Zaleca się, by wyrobiska poeksploatacyjne były rekultywowane w pierwszej kolejności w kierunku wykorzystania do celów rekreacji, a w przypadku braku możliwości lub uzasadnienia społecznego i/lub ekonomicznego dla tego kierunku rekultywacji, dopuszcza się inne kierunki, w tym zalesianie.

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

Na terenie gminy obowiązują strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej (przedstawione na [Załącznikach nr 4 i nr 5](#) [Załącznikach nr 6 i nr 7](#) do Studium). Realizacja zagospodarowania w granicach ww stref - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kierunkami działań w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, powinna być:

- rewaloryzacja i konserwacja rozumiana jako utrzymanie bądź przywrócenie wartości historyczno-kulturowych z jednoczesnym dostosowaniem do współczesnych standardów cywilizacyjnych w ściśle określonym i wyważonym zakresie. Powyższe dotyczy zarówno zespołów sakralnych jak i zespołów dworsko-parkowych. Obejmować powinno również ich bezpośrednie otoczenie z uwagi na konieczność zachowania historycznych relacji przestrzennych, w tym zwłaszcza utrzymanie urządzeń wspomagających (np. ogrodzeń, kaplic) a także zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których obiekty te są zlokalizowane.
- utrzymanie a tam gdzie jest to możliwe odtworzenie układu kompozycyjnego i hydrograficznego, pielęgnacja i konserwacja z uzupełnieniami ubytków i nowymi nasadzeniami na podstawie specjalistycznej dokumentacji, sukcesywna likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych - w odniesieniu do parków dworskich,
- pełna ochrona, zwłaszcza przed działalnością inżynierską, budowlaną z zachowaniem istniejącego układu topograficznego oraz sposobu użytkowania - w odniesieniu do stanowisk o własnej formie krajobrazowej (grodzisk).

Ochrona elementów nie objętych ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków winna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom i powinna polegać na:

a) dla zespołów dworsko-parkowych:

- na utrzymaniu jednej własności obejmującej tereny parku i grunty pod dworem oraz sam dwór,
- na przywracaniu (tam gdzie jest to możliwe) jedności władania (własności),
- na odstąpieniu od dalszych parceli,

b) dla obiektów architektury (dworów, obiektów techniki, dawnych szkół, domów mieszkalnych itp.)

- na utrzymaniu istniejącej zabudowy w należyłym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesieniem standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu (wysokość, kształt, układ eksponowanych elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- na zachowaniu, w przypadku remontów, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrz (o ile występują),
- na zachowaniu historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających (np. zabudowa gospodarcza przy szkołach, zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie siedliskowej) oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane,

c) dla parków:

- na utrzymaniu (a tam gdzie jest to możliwe odtworzeniu) układu kompozycyjnego (ukształtowanie powierzchni, aleje, kompozycje zieleni) i hydrograficznego,
- na pielęgnacji i konserwacji zieleni,
- na uzupełnieniu ubytków i nowych nasadzeniach wyłącznie na podstawie specjalistycznych dokumentacji,

- na sukcesywnej likwidacji funkcji i obiektów kolizyjnych,
  - na zachowaniu i konserwacji historycznych elementów małej architektury (np. ogrodzeń, bram, itp.),
- d) dla zabudowy gospodarczej:
- na utrzymaniu w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji i podniesieniem standardów wyposażenia,
  - na dopuszczeniu likwidacji zużytych technicznie lub grożących katastrofą budowlaną obiektów, z zaleceniem lokalizacji nowej zabudowy, dostosowanej gabarytem i lokalizacją do zabudowy likwidowanej,
- e) dla elementów małej architektury (kaplic przydrożnych, gołębników, itp.):
- na ochronie przed dewastacją i bieżących pracach konserwacyjnych, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego,
- f) dla cmentarzy przykościelnych i cmentarzy położonych poza obszarami zabudowy wsi:
- na zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z pierwotną funkcją,
  - na ochronie zachowanych elementów, uporządkowaniu i podkreśleniu symboliki miejsca, poprzez utrzymanie bądź uczytelnienie zachowanego układu alejek, kwater, ochronę nagrobków, krzyży, zachowanego drzewostanu, likwidację samosiejek, wyłącznie na podstawie specjalistycznego opracowania.
- g) na obszarach koncentracji stanowisk archeologicznych nie posiadających własnej formy krajobrazowej występuje konieczność wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych poprzedzających procesy inwestycyjne. Wiąże się to z obowiązkiem wyprzedzającego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do przygotowań inwestycji.

## KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zmianą przeznaczenia – jednak ze względu na powszechne występowanie gleb wysokich klas, dopuszcza się ich przeznaczenie na cele rozwoju gospodarczego – wynika to z konieczności stwarzania warunków dla rozwoju gospodarczego i zwiększania zatrudnienia; wyłączenia gruntów rolnych na cele rozwoju gospodarczego powinny być realizowane w sposób możliwie racjonalny i w sytuacji gdy szansa powodzenia przedsięwzięć gospodarczych na gruntach wyłączanych jest oceniana wysoko
- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym oraz degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją – w szczególności ochrony przed erozją wymagają tereny rolne położone na zboczach oraz w strefie krawędziowej
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych
- rozwój gospodarki rybackiej na bazie istniejących i ewentualnie nowotworzonych zbiorników w dolinie Noteci i Kanału Noteckiego
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ich przeznaczenie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie nierolnicze
- zwiększanie potencjału śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz ochrona śródpolnych oczek wodnych, cieków, rowów, itp. - są to elementy środowiska obecnie bardzo słabo reprezentowane na terenie gminy
- lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz towarzyszącej infrastruktury elektroenergetycznej i dróg dojazdowych powinna uwzględniać zasadę minimalizowania oddziaływań na rolniczą przestrzeń produkcyjną w zakresie wyłączeń gruntów z użytkowania rolniczego oraz ograniczania dzielenia zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej; na etapie posadawiania oraz rozbiórki elektrowni wiatrowych należy ograniczać degradację gleb
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego wskutek działalności rolniczych
- poprawa jakości życia ludności rolniczej oraz warunków funkcjonowania gospodarstw, poprzez: przeciwdziałanie bezrobociu i wspieranie restrukturyzacji rynku pracy w celu przechodzenia do działalności pozarolniczych, poprawę jakości wykształcenia, rozwój przedsiębiorczości na obszarach wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa lokalnych produktów rolnych, poprawę wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, wsparcie dla poprawy jakości i rozbudowy budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, wprowadzanie do gospodarstw technologii proekologicznych, wspieranie działań producentów rolnych
- wspieranie rozwoju agroturystyki
- wspieranie upraw roślin energetycznych.

Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na potrzeby rolnictwa oraz w celach przeciwpowodziowych. Nie

wyznacza się lokalizacji. Ewentualna realizacja na podstawie przepisów szczegółowych.

W stosunku do obszarów leśnych ustala się następujące kierunki i zasady:

- zwiększanie lesistości gminy (zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi) poprzez zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa
- zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych
- poprawa stanu sanitarnego lasów
- zapobieganie degradacji i zanieczyszczania lasów
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z organizacją zrębów i nasadzeń
- wykorzystanie lasów dla turystyki, rekreacji oraz edukacji ekologicznej
- gospodarka leśna w jednostkach 1, 5 i 6 powinna być prowadzona w sposób gwarantujący swobodny przepływ wód powodziowych oraz nie może zaburzać stosunków hydrologicznych.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU

Gmina wykazuje umiarkowanie korzystne warunki rozwoju turystyki i rekreacji. Występują tu walory mogące stanowić podstawę dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej, jako uzupełniającej funkcji, o pewnym znaczeniu prestiżowym i promocyjnym dla gminy, ale tylko w niewielkim stopniu wzmacniającym bazę ekonomiczną gminy, czy stanowiącej źródło dochodów dla ludności.

Wysoceszczalającą funkcją turystyczną jest rozwój turystyki związanej z kultem religijnym, bazującej na unikatowych obiektach Kalwarii Pakoskiej.

Rozwój sfery usług turystycznych podporządkowany jest zasadzie ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych i nie może stać w sprzeczności z tymi zasadami.

Uwzględniając walory turystyczne gminy, za główne formy rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej, uznać należy:

- turystykę krajoznawczą w ramach Szlaku Piastowskiego (dotyczy Kościelca i Pakości)
- turystykę pielgrzymkową (religijną) – związaną z kultem religijnym na bazie Kalwarii Pakoskiej
- rekreację codzienną oraz wypoczynek sobotnio – niedzielny i pobytowy oparty na bazie ogrodów działkowych
- rekreację codzienną i weekendową z wykorzystaniem ścieżek dla turystyki pieszej i rowerowej
- rekreację wodną i nieuciążliwe dla środowiska sporty wodne
- wędkarstwo
- turystykę krajoznawczą i kwalifikowaną (specjalistyczną): piesza, rowerowa i konna.

Dla osiągnięcia zamierzonych celów tj. wykorzystania walorów dla rozwoju funkcji turystycznej i wypoczynkowej winny być podjęte następujące działania:

- realizacja ogólnodostępnego zagospodarowania: wytyczenie, oznakowanie oraz utrzymanie w dobrym stanie szlaków i tras (pieszych i rowerowych) oraz obiektów turystycznych (np. boiska, place gier, kąpieliska)
- dla obsługi turystyki pielgrzymkowej (religijnej) niezbędny jest rozwój bazy towarzyszącej, w skład której wchodzić będą parkingi dla autokarów i samochodów osobowych, informacja turystyczna, gastronomia, dedykowany handel
- ścisłe przestrzeganie wymogów ładu przestrzennego i ochrony środowiska a także poprawa bezpieczeństwa ruchu w strefach koncentracji zabudowy ogrodów działkowych
- dokonanie waloryzacji gminy pod kątem przydatności dla turystyki rowerowej, mającej na celu wyznaczenie i realizację bezpiecznych tras rowerowych służących turystyce i rekreacji
- opracowanie programu zagospodarowania wolnego czasu mieszkańców, w tym intensyfikacja organizacji imprez masowych oraz aktywna działalność gminnych instytucji kultury
- wzmacnianie potencjału przestrzeni publicznych pełniących funkcje rekreacyjne dla mieszkańców, zwłaszcza w Pakości i Kościelcu oraz pozostałych miejscowościach o zwartej zabudowie,
- wyposażenie ciekawych krajobrazowo części gminy w odpowiednie urządzenia pozwalające na właściwą ekspozycję walorów przyrodniczo – kulturowych dla potencjalnych turystów a w szczególności: budowę punktów widokowych, budowę parkingów w pobliżu atrakcji i przy niektórych punktach widokowych, zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy, wytyczenie nowych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych.

Istotnym zadaniem jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie zagospodarowania wolnego czasu, realizowane przede wszystkim przez urządzenie i utrzymywanie we właściwym stanie obszarów przestrzeni publicznej

(baza sportowa, place zabaw, parki, zieleńce, place służące realizacji imprez, itp.), atrakcyjną ofertę gminnych instytucji kulturalnych oraz organizację imprez plenerowych o charakterze masowym (o profilu kulturalnym, kulturowym, sportowym, itp.). Baza tego typu powinna być rozwijana w każdej z miejscowości.

## KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 1. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

W zakresie komunikacji przyjęto następujące generalne ustalenia:

1. Drogi publiczne w gminie ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:
  - drogi wojewódzkie
  - drogi powiatowe
  - drogi gminne
2. Dla dróg w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych ustala się następujące klasy:
  - drogi wojewódzkie - klasa G - droga główna (droga nr 251) lub klasa Z – droga zbiorcza (droga numer 255)
  - drogi powiatowe - klasa Z - drogi zbiorcze lub klasa G - drogi główne
  - drogi gminne - klasa L - drogi lokalne lub klasa D - drogi dojazdowe
3. Ulice leżące w ciągu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych należą do tej kategorii co te drogi.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej:

- droga wojewódzka klasy G	- 25,0 m
- droga wojewódzka klasy Z	- 20,0 m
- drogi powiatowe klasy G	- 25,0 m
- drogi powiatowe klasy Z	- 20,0 m
- drogi gminne klasy L	- 12,0 m
- drogi gminne klasy D	- 10,0 m
5. W przebiegu dróg przez tereny zabudowane należy ograniczać niekorzystne oddziaływania ruchu drogowego na środowisko oraz na warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców – za pomocą metod administracyjnych (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznych (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznych (pasy zieleni izolacyjnej).
6. Wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta Pakość poprzez realizację obwodnic - na północ od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 251 oraz na wschód od obecnego przebiegu drogi nr 255.
7. Na terenie gminy dopuszcza się adaptację dróg 150422 oraz 2555C wraz z ewentualną realizacją północnej obwodnicy Kościelca (nie wskazanej na rysunku studium - wymaga wytrasowania) na przeniesienie drogi wojewódzkiej nr 251 - zgodnie z przebiegiem określonym w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.
8. Przebudowa i poprawa standardu dróg powiatowych na terenie gminy w celu dostosowania parametrów geometrii dróg i skrzyżowań oraz nawierzchni do wymogów odpowiadających drogom klasy - Z lub klasy - G oraz zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa.
9. W pierwszej kolejności należy poprawiać jakość dróg powiatowych zapewniających połączenia z Pakością lub drogami wyższej rangi (zwłaszcza drogami nr 251 i 255) służącymi codziennej komunikacji z Barcinem, Żninem, Bydgoszczą, Janikowem, Mogilnem i Inowrocławiem oraz zapewniającymi dostępność zewnętrzną gminy.
10. Przebudowa i poprawa standardu dróg gminnych - do właściwych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych drogom klasy - L, przede wszystkim zmierzająca do wyrównania i utwardzenia nawierzchni. W pierwszej kolejności działaniami należy objąć drogi gminne zapewniające komunikację z miejscowościami lub przysiółkami które nie są dostępne za pomocą dróg wyższej kategorii.
11. Dopuszcza się budowę nowych dróg oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych.
12. Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz utrzymania czystości i porządku w pasie gruntu o szerokości - do 10 m wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 251 Kaliska - Inowrocław oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 255 Pakość - Strzelno.
13. Rozwój urzędzeń komunikacyjnych, obsługujących wzrastający ruch drogowy, czyli miejsc obsługi podróżnych (MOP-ów) o funkcji wypoczynkowej lub wypoczynkowo-usługowej wyposażonych stosownie do potrzeb - w parkingi, gastronomię, handel i stację paliw.
14. Realizacja lokalnych dróg rowerowych (gminnych) dla celów komunikacyjnych - stwarzających możliwość dojazdów do pracy, szkół, usług, gwarantujących pełne bezpieczeństwo ich użytkownikom oraz dla celów turystyczno – rekreacyjnych. W szczególności wskazuje się konieczność realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejących i ewentualnych projektowanych.

15. Rozbudowa i zmiana organizacji systemu transportu publicznego w celu ułatwienia komunikacji w relacjach: obszar gminy – Inowrocław, obszar gminy – Bydgoszcz.
16. Przebudowa linii kolejowej nr 131, stanowiącej fragment VI europejskiego korytarza transportowego, który biegnie z Gdyni do Brna (w Czechach) oraz do Żiliny (w Słowacji) i został objęty umową o głównych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego AGTC. Modernizacja powinna polegać na:
  - wykonaniu na szlakach, stacjach i przystankach prac w zakresie wymiany szyn, podkładów i rozjazdów,
  - wybudowaniu lub unowocześnieniu wiaduktów, przejść podziemnych i przepustów,
  - przebudowie istniejących przejazdów, a tam gdzie to konieczne budowę dróg równoległych,
  - przebudowie urządzeń łączności oraz sterowania ruchem kolejowym dla umożliwienia zdalnego sterowania odcinkami linii kolejowej,
  - korekcie łuków umożliwiającą podniesienie szybkości jazdy pociągów,
 w celu osiągnięcia następujących efektów:
  - zwiększenia prędkości pociągów towarowych do 120 km/h,
  - zwiększenia bezpieczeństwa w ruchu kolejowym poprzez eliminację przejazdów jednopoziomowych i zastosowanie nowoczesnych urządzeń sterowania ruchem kolejowym,
  - zlikwidowania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych i rodziców z dziećmi wózkami dzięki budowie podjazdów i wind,
  - zmniejszenie negatywnego wpływu na środowisko naturalne poprzez budowę przejść dla zwierząt, urządzeń odstrasżających, ekranów akustycznych i mat wyciszających.
17. Przebudowa linii kolejowej nr 353 w celu zwiększenie prędkości i bezpieczeństwa ruchu pociągów.
18. W stosunku do linii kolejowej nr 206 ustala się konieczność utrzymania torów oraz towarzyszącej infrastruktury w stanie technicznym umożliwiającym prowadzenie ruchu pasażerskiego i towarowego.
19. Należy dążyć do przywrócenia ruchu pasażerskiego na odcinku Inowrocław – Żnin.
20. Rzeka Noteć oraz Kanał Notecki pełnią rolę drogi wodnej o znaczeniu turystycznym (wodny szlak turystyczny) i należy ją utrzymywać w stanie umożliwiającym pełnienie tej funkcji (dotyczy to drożności oraz infrastruktury obsługi turystów). W okresie najbliższych dwóch dekad nie zakłada się przywrócenia funkcji transportowej Noteci, a w Studium nie przewiduje się realizacji infrastruktury na potrzeby funkcji transportowej (porty ze stosownym wyposażeniem służącym przeładunkom towarów).

## 2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

### **Zaopatrzenie w wodę**

W celu zapewnienia właściwego zaopatrzenia gminy w wodę, przyjmuje się następujące ustalenia:

1. Zaopatrzenie w wodę za pomocą istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody w Pakości, Kościelcu i Ludkowie.
2. Zaopatrzenie części miejscowości gminy z ujęć zlokalizowanych w sąsiednich gminach - dotyczy to miejscowości: Giebnia i Radłowo. Dopuszcza się także rozwój sieci na terenie gminy w celu podłączenia powyższych miejscowości do ujęć własnych gminy Pakość - realizacja ewentualnych przedsięwzięć z zakresu zaopatrzenia w wodę - na podstawie aktualnie posiadanej koncepcji branżowej.
3. Dopuszcza się unowocześnianie, przebudowę, rozbudowę powyższych ujęć i stacji uzdatniania wody w celu zapewnienia bezawaryjności oraz właściwych parametrów dostarczanej wody.
4. Dopuszcza się realizację nowych ujęć w razie zaistnienia potrzeby – ewentualna realizacja poprzedzona opracowaniem dokumentacji hydrogeologicznej i ewentualnym wyznaczeniem stref ochronnych.
5. W strefach ochronnych ujęć wody – warunki zagospodarowania wg przepisów szczegółowych oraz zgodnie z indywidualnie określonymi zasadami dla poszczególnych stref ochronnych.
6. Adaptuje się istniejące ujęcia zakładowe.
7. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację nowych ujęć zakładowych pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń.
8. Dopuszcza się sukcesywną rozbudowę systemu wodociągowego w celu pełnej obsługi mieszkańców.
9. Dopuszcza się przebudowy oraz poprawę jakości polegające na wymianie starych odcinków sieci na nowe.
10. Dopuszcza się budowę nowych odcinków dla obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę.



## Odprowadzenie ścieków

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków utrzymuje się stan obecny polegający na obsłudze gminy za pomocą oczyszczalni w Sadłogoszczy w gminie Barcin (część gminy znajduje się w granicach aglomeracji Barcin – uchwała nr IX/166/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Barcin). Przewiduje się kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej obejmujące największe miejscowości gminy, polegające na odprowadzeniu ścieków do oczyszczalni ścieków w Sadłogoszczy za pomocą sieci grawitacyjno-tłocznej. Wśród szczegółowych działań wskazuje się:

- konieczność realizacji sieci kolektorów i przepompowni umożliwiających podłączanie kolejnych miejscowości, w tym zwłaszcza obsługa terenów wskazywanych do rozwoju gospodarczego oraz dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- w uzasadnionych przypadkach konieczność realizacji kanalizacji deszczowej wraz z organizacją podczyszczania wód opadowych,
- w przypadku nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, realizacja sieci kanalizacyjnej powinna być działaniem wyprzedzającym, a nie wtórnym, w stosunku do realizacji zabudowy,
- docelowa likwidacja oczyszczalni zakładowej w Kościelcu.

Ogrody działkowe w Pakości docelowo powinny zostać podłączone do systemu kanalizacji zbiorczej.

W miejscowościach nieobjętych siecią kanalizacyjną zakłada się docelowy rozwój sieci, a do czasu jej realizacji - obsługę w oparciu o oczyszczalnie przydomowe lub (w szczególnych przypadkach - przy niesprzyjających dla realizacji oczyszczalni przydomowych warunkach gruntowo-wodnych) gromadzenie nieczystości ciekłych w szczelnych, okresowo opróżnianych zbiornikach i ich wywóz do punktu zlewnego.

Nieczynna oczyszczalnia w Pakości - do likwidacji.

## Melioracje

W zakresie melioracji przyjmuje się ustalenia:

- modernizację i odbudowę istniejącej melioracji,
- utrzymanie istniejącej melioracji we właściwym stanie technicznym,
- modernizację stacji pomp,
- zgodnie z art 27 ust. 1 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 145) - Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r., właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych, a właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie (części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza burmistrz w drodze decyzji),
- zabrania się wprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych oraz deszczowych do rurociągów melioracyjnych bez uzgodnienia;
- wprowadzanie i krzyżowanie urządzeń przemysłowych, komunalnych i transportowych z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgodnić z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Oddział Rejonowy w Bydgoszczy, ul. Paderewskiego 26;
- inwestycje prowadzone w pobliżu rzeki Noteć i Kanału Noteckiego należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

## 3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA

Istniejący system zasilania energetycznego zabezpiecza aktualne potrzeby gminy. W okresie perspektywicznym wymagana będzie modernizacja i dalsza rozbudowa sieci zasilającej SN-15 kV, budowa nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz linii niskiego napięcia.

W wyniku zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną, może zaistnieć konieczność rozbudowy istniejącej stacji „Pakość” w Wielowsi o transformatory WN/SN oraz budowy nowych linii SN wyprowadzonych z tej stacji.

Lokalizacje nowych linii winny być podporządkowane zasadom ochrony krajobrazu i uzasadnionego technicznie ich przebiegu z uwzględnieniem ochrony obiektów i terenów chronionych ustawowo. Konieczność realizacji nowych inwestycji energetycznych będzie zależna od zapotrzebowania zgłaszanego przez odbiorców.

W związku z realizacją elektrowni wiatrowych dopuszcza się realizację – nie wskazanych na rysunku Studium - głównego punktu zasilania (GPZ) oraz sieci wysokich lub najwyższych napięć – na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo

energetyczne, do którego sieci nastąpi przyłączenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**A. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej przesyłowej i dystrybucyjnej, ustala się:**

Na terenie gminy (we wschodniej części) planuje się budowę napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Pątnów -Jasiniec. Dla linii tej wymagany będzie pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W stosunku do istniejących linii 220kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), a w stosunku do linii 110kV pas o szerokości nie mniejszej niż 40 m (po 20 m).

Dla ww. linii napowietrznych należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii. W strefach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Ustala się zachowanie pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Dopuszcza się rozbudowę stacji rozdzielczej WN/WN „Pakość” o transformator WN/SN i wyprowadzenie nowych sieci SN (w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą). Dopuszcza się modernizację rozbudowę i przebudowę istniejących linii 110 kV po obecnych trasach. W przypadku realizacji sieci wysokich lub najwyższych napięć, konieczne jest uwzględnianie stref uciążliwości i pasów technologicznych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

**B. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej służącej realizacji potrzeb gminy, ustala się:**

- zasilanie gminy z GPZ „Pakość” w Wielowsi - w przypadku zwiększenia zapotrzebowania mocy, dopuszcza się rozbudowę ww stacji o transformator WN/SN i rozdzielnicę SN,
- wyprowadzenia z ww GPZ-tu nowych sieci elektroenergetycznych SN oraz budowę nowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich),
- w ramach przebudowy sieci, sukcesywne wprowadzanie sieci kablowych niskiego napięcia, zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy.

**C. W zakresie rozwoju energetyki odnawialnej, ustala się:**

- na terenie gminy dopuszcza się możliwość rozwoju energetyki wiatrowej – szczegółowe warunki określono w odrębnym rozdziale pt. „Szczegółowe zasady rozwoju energetyki wiatrowej na terenie gminy”
- na terenie gminy dopuszcza się możliwość rozwoju biogazowni. Realizacja inwestycji wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedsięwzięcie należy zlokalizować w sposób eliminujący możliwość zaistnienia negatywnych oddziaływań w stosunku do terenów zabudowanych, to znaczy zachować odpowiednio dużą (adekwatną do zastosowanych technologii) odległość od zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (z uwzględnieniem lokalnych warunków mikroklimatycznych, w tym warunków przewietrzania, przeważających kierunków wiatru, itp.) - minimum 500 m. Przy lokalizacji biogazowni należy także uwzględnić konieczność obsługi obiektu w zakresie transportu substratów oraz odpadów pofermentacyjnych, a także konieczność zagospodarowania pofermentów, w tym zwłaszcza wykluczenie możliwości powstania nadmiernych uciążliwości na trasie transportu (zarówno substratów, jak i odpadów) oraz wykluczenia możliwości zanieczyszczenia wód
- dopuszcza się realizację (indywidualnych oraz zbiorczych) systemów wykorzystujących energię geotermalną
- dopuszcza się realizację systemów wykorzystujących energię słoneczną
- dopuszcza się realizację systemów bazujących na spalaniu biomasy, chyba że ustalenia mpzp stanowią inaczej

Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej ewentualnych nowych źródeł energii będzie możliwe po uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne, do którego sieci nastąpi przyłączenie. Potencjalne przyłączenie do systemu elektroenergetycznego może odbyć się zarówno do sieci dystrybucyjnej WN-110 kV, SN-15kV (np ENEA Operator Sp z o.o), jak i do sieci przesyłowej najwyższych napięć NN-220 kV której gestorem jest Operator Systemu Przesyłowego (OSP) - Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator SA. Podstawą do określenia warunków przyłączenia jest złożenie przez inwestora źródła energii, kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia. Na podstawie złożonego wniosku o określenie warunków przyłączenia właściwy operator dokona oceny możliwości przyłączenia wnioskowanego obiektu do sieci elektroenergetycznej i jego wpływu na Krajowy System Elektroenergetyczny. W przypadku wystąpienia możliwości technicznych i ekonomicznych określone zostaną warunki przyłączenia źródła energii do sieci, przy czym należy podkreślić, iż wykonana ocena, o której mowa powyżej może wykazać dla umożliwienia wyprowadzenia mocy z planowanego źródła energii, konieczność budowy infrastruktury sieciowej wykraczającym ponad konieczność budowy infrastruktury elektroenergetycznej doprowadzającej wytworzoną moc do miejsca przyłączenia, która stanowić będzie własność inwestora źródła energii. Skutki oddziaływania przyłączeń często mają charakter ponadlokalny i mogą wykraczać poza granice administracyjne gminy (np. może zostać wskazana konieczność przebudowy linii elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny kilku gmin). W przypadku braku możliwości technicznych i/lub ekonomicznych przyłączenia wnioskowanego źródła

wytwórczego możliwa jest odmowa wydania warunków przyłączenia.

#### **D. Szczegółowe zasady rozwoju energetyki wiatrowej na terenie gminy**

Ze względu na konieczność zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców, względy przyrodnicze oraz troskę o jakość krajobrazu, na terenie gminy ustala się następujące zasady rozwoju energetyki wiatrowej:

- adaptuje się istniejące elektrownie wiatrowe
- na terenie całej gminy (po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych) dopuszcza się lokalizację małych indywidualnych siłowni przydomowych (nie zawodowych) produkujących energię na potrzeby własne inwestora, o wysokości masztu nie przekraczającej 16 m
- dopuszcza się realizację nowych elektrowni zawodowych, przy spełnieniu warunków określonych poniżej:
  - realizacja elektrowni zawodowych wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej winien obejmować obszary lokalizacji elektrowni oraz strefy przewidywanych oddziaływań akustycznych na ludność (w granicach mpzp zawiera się izofona 40dB)
  - ustala się zakaz realizacji siłowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 500 m od najbliższej zabudowy chronionej akustycznie, w tym od najbliższego budynku mieszkalnego (w tym budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej) – ochronie akustycznej podlegają wszystkie tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 j.t) przeznaczone; pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i mieszkaniowo-usługowe
  - w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej zakazuje się wprowadzania form zagospodarowania zwiększających atrakcyjność tego terenu dla bytowania ptaków i nietoperzy – w szczególności zakazuje się tworzenia oczek wodnych, tworzenia nowych terenów zielonych, dokonywania nasadzeń drzew i krzewów – powyższy zakaz ma na celu ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków eksploatacji siłowni w stosunku do ptaków i nietoperzy
  - dla ochrony gruntów o dużej przydatności dla rolnictwa, drogi dojazdowe do elektrowni wiatrowych oraz infrastrukturę towarzyszącą należy wytyczyć w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz w sposób minimalizujący utratę zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej
  - podczas prac ziemnych związanych z posadawianiem elektrowni oraz realizacją infrastruktury towarzyszącej należy minimalizować degradację gleb
  - dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej należy sporządzić przedrealizacyjny screening środowiskowy, którego zakres i poziom szczegółowości należy uzgodnić z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska; wyniki monitoringu należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji o wyborze lokalizacji dla poszczególnych siłowni oraz określaniu ich parametrów technicznych i eksploatacyjnych
  - dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele energetyki wiatrowej należy sporządzić „Analizę krajobrazową”, której zakres i poziom szczegółowości, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków; wyniki „Analizy...” należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji o wyborze lokalizacji dla poszczególnych siłowni oraz określaniu ich parametrów technicznych i eksploatacyjnych
  - przy lokalizacji elektrowni wiatrowych, w stosunku do istniejących oraz planowanych linii elektroenergetycznych należy zachować odległość w poziomie – liczoną od miejsca posadowienia masztu elektrowni, nie mniejszą niż:
    - dla linii nn-0,4kV – 12,5 m + promień koła wiatrowego
    - dla linii o napięciu do 45kV – 15 m + promień koła wiatrowego
    - dla linii napięć wyższych lub równych 45kV – 3-krotność średnicy koła wiatrowego od skrajnego przewodu do skrajnego elementu turbiny wiatrowej
  - przy lokalizacji elektrowni wiatrowych, w stosunku do istniejących dróg publicznych należy zachować odległość równą co najmniej promieniowi pola wiatrowego.

#### **4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO**

W zakresie gazownictwa przyjmuje następujące ustalenia:

- aktualnie plany Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. nie uwzględniają rozwoju sieci gazowej na terenie gminy,

ale PSG nie wyklucza realizacji sieci - pod warunkiem pojawienia się zapotrzebowania oraz zaistnienia warunków technicznych rozwoju sieci

- adaptacja istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia - obowiązują strefy wyłączone z zabudowy (określone w przepisach szczególnych),
- dopuszcza się gazyfikację gminy, poprzedzoną sporządzeniem koncepcji programowej, która wskaże uwarunkowania techniczne i ekonomiczne, a także określi kierunki i etapy rozwoju sieci oraz oszacuje wielkość zapotrzebowania na paliwo gazowe przez poszczególne grupy potencjalnych odbiorców
- gazyfikacja poszczególnych miejscowości musi być poprzedzona pozytywnym wynikiem analizy ekonomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa energetycznego wraz z zarządzeniami wykonawczymi
- w przypadku realizacji gazociągu i stacji redukcyjnych na terenie gminy – obowiązują strefy wyłączone z zabudowy (określone w przepisach szczególnych).

## 5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO

W zakresie ciepłownictwa przyjmuje się następujące ustalenia:

- obsługa zabudowy za pomocą istniejących systemów grzewczych (z założeniem ich sukcesywnej wymiany i unowocześniania w celu stosowania najnowszych technologii podnoszących efektywność energetyczną, ograniczających zużycie surowców oraz ograniczających emisję zanieczyszczeń) oraz nowych systemów indywidualnych i zbiorczych - we wszystkich nowotworzonych systemach indywidualnych i zbiorczych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne, eliminujące zanieczyszczenia atmosfery,
- docelowo zmiana dotychczasowego sposobu zaopatrywania w ciepło starej substancji mieszkaniowej na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych,
- dopuszcza się tworzenie systemów zbiorczych oraz podłączanie do nich zabudowy mieszkaniowej, podmiotów gospodarczych, instytucji użyteczności publicznej,
- w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość montażu w planowanej zabudowie paneli służących pozyskaniu energii słonecznej (dotyczy ustaleń związanych z kątem nachylenia dachów oraz rodzajem i kolorem pokrycia dachów).

Na terenie gminy należy wspierać rozwój technologii grzewczych opartych na wykorzystywaniu odnawialnych źródeł energii. Ze względu na szczegółowe uwarunkowania przyrodnicze (w tym łatwość pozyskania surowców), szczególnie pożądane jest wykorzystanie do celów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej, technologii opartych na spalaniu biomasy oraz indywidualnych systemach solarnych i geotermalnych.

## 6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA INFORMATYCZNA

W zakresie telekomunikacji i infrastruktury informatycznej, przyjmuje się następujące ustalenia:

- dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
- zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci hotspotów.
- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowa wymiana napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- sukcesywne zwiększanie ilości abonentów telefonicznych (sieci stacjonarnych i/lub komórkowych),
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług teleinformatycznych, w tym zwłaszcza poprawa dostępności do sieci Internet oraz rozwój programów e-urząd w administracji publicznej,
- dla ochrony walorów krajobrazowych przy lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych należy podejmować działania zmierzające do ograniczania degradacji walorów krajobrazu - np. poprzez wykorzystanie innych dominant wysokościowych (już istniejących budowli, infrastruktury, itp.) dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, wspólne wykorzystywane infrastruktury przez różnych operatorów, lokalizację stacji bazowych w terenach o już obecnie zdegradowanej ekspozycji,
- w mpzp należy uwzględnić miejsca na posadowienie nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, przy zachowaniu

następujących założeń:

- uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
- linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- w rejonach potencjalnego zapotrzebowania na usługi telefoniczne przebieg uzbrojenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej należy uzgodnić z gestorem sieci.

## 7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA ODPADAMI

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą...” gmina Pakość znalazła się w 5 Regionie gospodarki odpadami Bydgosko-Toruńskim, w ramach którego działają następujące instalacje regionalne (oznaczenia w nawiasach dotyczą zakresu działalności: Z – przetwarzanie odpadów zielonych, MBP – mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów, SK – składowisko odpadów, SP – spalarnia odpadów): Bydgoszcz Corimp (Z, MBP), Bydgoszcz Pronatura (MBP, Z, SK, SP), Bydgoszcz Remondis (MBP, Z), Giebnia gm. Pakość (SK, Z), Wawrzynki gm. Żnin (MBP, Z, SK), Toruń MPO (MBP, Z, SK), Służewo gm. Aleksandrów Kujawski (MBP, Z, SK).

Znajdujące się na terenie gminy składowisko w Giebni jest zaliczone do infrastruktury obsługującej 5. Region – zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023”, uchwalonego przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Uchwałą Nr XXVI/434/12 z dnia 24 września 2012 r, składowisko w Giebni odpowiada za przetwarzanie odpadów zielonych oraz składowanie odpadów. Jest to tzw. „mały RIPOK” (regionalna instalacja przetwarzania odpadów komunalnych) istniejący w zakresie składowiska i kompostowni odpadów zielonych.

Na terenie gminy gospodarkę odpadami należy realizować w pełnej zgodności z postanowieniami cyklicznie aktualizowanego gminnego programu gospodarki odpadami. Dotyczy to zwłaszcza kwestii zbiórki odpadów, ich segregacji oraz postępowania z odpadami innymi, niż komunalne.

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą...” gmina Pakość znalazła się w 5 Regionie gospodarki odpadami Bydgosko-Toruńskim, w ramach którego działają następujące instalacje regionalne (oznaczenia w nawiasach dotyczą zakresu działalności: Z – przetwarzanie odpadów zielonych, MBP – mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów, SK – składowisko odpadów, SP – spalarnia odpadów): Bydgoszcz Corimp (Z, MBP), Bydgoszcz Pronatura (MBP, Z, SK, SP), Bydgoszcz Remondis (MBP, Z), Giebnia gm. Pakość (SK, Z), Wawrzynki gm. Żnin (MBP, Z, SK), Toruń MPO (MBP, Z, SK), Służewo gm. Aleksandrów Kujawski (MBP, Z, SK).

Znajdujące się na terenie gminy składowisko w Giebni jest zaliczone do infrastruktury obsługującej 5. Region - zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023”, uchwalonego przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Uchwałą Nr XXVI/434/12 z dnia 24 września 2012 r, składowisko w Giebni odpowiada za przetwarzanie odpadów zielonych oraz składowanie odpadów. Jest to tzw. „mały RIPOK” (regionalna instalacja przetwarzania odpadów komunalnych) istniejący w zakresie składowiska i kompostowni odpadów zielonych.

Na terenie gminy gospodarkę odpadami należy realizować w pełnej zgodności z postanowieniami cyklicznie aktualizowanego gminnego programu gospodarki odpadami. Dotyczy to zwłaszcza kwestii zbiórki odpadów, ich segregacji oraz postępowania z odpadami innymi, niż komunalne.

Na Załączniku nr 6 wskazano teren, na którym dopuszcza się gospodarowanie odpadami.

## OBRONA CYWILNA

Ustala się następujące zasady w zakresie spełnienia wymogów obrony cywilnej:

- wymóg zapewnienia awaryjnego zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem warunków przepisów szczególnych,
- wymóg stworzenia możliwości ochrony przed zagrożeniami załóg zakładów, ludności cywilnej, mieszkańców - w

- ramach zabudowy zakładów pracy, budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych,
- wymóg uwzględniania zasad obrony cywilnej na każdym etapie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami szczególnymi i uwzględniania uzgodnień z organami obrony cywilnej.

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

Zadania celu publicznego określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (z późn. zmianami) o gospodarce nieruchomościami. Charakter lokalny mają (w zakresie kompetencji samorządu gminnego) następujące z powyższych zadań:

- wydziałanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji; wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;  
Spośród powyższych zagadnień gminy Pakość dotyczą kwestie utrzymania dróg gminnych. W Studium nie wskazuje się konieczności budowy nowych dróg, ale dopuszcza się budowę nowych dróg oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych. Wskazuje się na potrzebę realizacji dróg rowerowych, jednak nie planuje się konkretnych przebiegów. Pozostała infrastruktura komunikacyjna na terenie gminy należy do zadań ponadlokalnych.
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;  
Spośród powyższych zagadnień gminy Pakość dotyczą kwestie ciągów drenażowych - melioracji szczegółowych będących w zakresie działań gminnej Spółki Wodnej. Ze względu na bardzo szczegółowy zakres - nie zostały one wskazane na rysunku Studium.
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;  
Jedno z podstawowych zadań własnych gminy. Zadania dotyczą całego obszaru gminy – w zakresie zaopatrzenia w wodę adaptuje się istniejące ujęcia i stacje uzdatniania wody oraz istniejącą sieć wodociągową. Dalszy rozwój – wg koncepcji rozwoju. Zadania w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków - realizowane przy współpracy z gminą Barcin, zakłada się docelowo wyznaczenie aglomeracji wspólnej z gminą Barcin. Gospodarka odpadami realizowana na podstawie gminnego planu gospodarki odpadami (zgodnie z programem wojewódzkim składowisko w Giebni należy do systemu regionalnego gospodarki odpadami). Szczegółowe ustalenia - w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;  
Nie przewiduje się realizacji sztucznych zbiorników o celach przeciwpowodziowych, regulujących przepływ, służących zaopatrzeniu w wodę. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na potrzeby rolnictwa. Nie wyznacza się lokalizacji. Ewentualna realizacja na podstawie przepisów szczegółowych. Zadania służące melioracji realizowane będą na terenie całej gminy na sieci cieków i rowów stanowiących melioracje podstawowe i szczegółowe.
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;  
Realizacja zadania na terenie całej gminy. Szczegółowe ustalenia - w rozdziale dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;  
Jako miejsca koncentracji usług publicznych wskazano: Pakość (jako ośrodek gminny) oraz Kościelec (jako ośrodek uzupełniający).

- budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;  
Adaptuje się istniejące placówki bezpieczeństwa publicznego i dopuszcza się tworzenie kolejnych w przypadku zaistnienia potrzeby, na terenie całej gminy.  
Nie przewiduje się budowy obiektów oraz urządzeń służących obronności państwa i ochrony granicy państwowej.
  - poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;  
Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin pospolitych – na podstawie koncesji. Dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych i podjęcie eksploatacji na warunkach określonych w rozdziale dotyczącym zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Nie przewiduje się eksploatacji węgla brunatnego.
  - zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;  
Na terenie gminy funkcjonują cmentarze czynne (wszystkie - katolickie) w Pakości, Kościelcu i Radłowie.
  - ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;  
Zagadnienie dotyczy całej gminy i jest realizowane wg przepisów szczegółowych.
- ochrona zagrożonych wyginieciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;  
Zagadnienie dotyczy całej gminy i jest realizowane wg przepisów szczegółowych.

~~inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.  
Dotyczą całej gminy i są realizowane wg przepisów szczegółowych.~~

- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Dotyczą całej gminy i są realizowane wg przepisów szczegółowych.

Wyszczególnić należy zamiar przejęcia na rzecz gminy Pakość na cele realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i sportowi działki nr 40/24 w miejscowości Węgierce.

## OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Tereny dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym obejmują zadania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (przed nazwą zadania podano jego numer z Planu). W PZPW dla obszaru gminy Pakość przewidziano następujące zadania:

o znaczeniu krajowym	
2	Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze
19	Modernizacja linii kolejowej nr 131
20	Modernizacja linii kolejowej nr 353
o znaczeniu wojewódzkim	
39	*Opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego
40	*Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020
47	Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci
50	Likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów, w szczególności w gminach: Koronowo, Nowa Wieś Wielka, Łubianka, Osie, Jeżewo, Złotniki Kujawskie, Szubin, Gniewkowo, Mogilno, Gąsawa i Lubraniec (łącznie 55 składowisk)
52	Rekultywacja zdegradowanych jezior z należyтым rozpoznaniem uwarunkowań i celowości takich zabiegów, w szczególności:

	Rudnickiego Wielkiego, Głębocka w Tucholi, Sępoleńskiego, Więcborskiego, Witostawskiego, Chalińskiego, Łasińskiego Zamkowego, Skrwilna, Chodeckiego, Lubieńskiego, Mogileńskiego, Ostrowickiego, Szydłowskiego, Tonowskiego, Wolickiego, Ziolo, Żnińskiego Dużego i Małego - UWAGA na terenie gminy dotyczy Jeziora Pakoskiego
53	Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych
83	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 251
117	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 255
155	Przebudowa drogi wodnej: Kanał Bydgoski - J. Gopło- rz. Warta

\* zadania, dla których w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono precyzyjnych wskaźników lokalizacyjnych dla gminy Pakość - należy zakładać, że dotyczą całej przestrzeni gminy

Powyższe zadania zostały uwzględnione w części projektowej Studium – przy ustalaniu kierunków zagospodarowania poszczególnych aspektów rozwoju gminy.

Zamieszczony powyżej wykaz zawiera nazwę zadania, nie rozstrzyga natomiast czy zadanie to pozostaje nadal aktualne. Za nieaktualne należy uznać zadanie nr 50, bowiem składowisko w Giebni jest obecnie uznawane za część infrastruktury regionalnego systemu gospodarki odpadami. Zadanie nr 83 zostało przedstawione wariantowo - PZPW zakłada zmianę przebiegu drogi nr 251 w rejonie Pakości-Inowrocławia (na terenie gminy przebieg od Rycerzewka po śladzie dróg nr 150422, 2554C i 2555C) jednak wobec małej realności realizacji powyższego zadania, w niniejszym studium zachowano także wariant utrzymania stanu obecnego i podniesienia standardu drogi 251 w jej obecnym przebiegu.

Oprócz zadań wymienionych powyżej, do zadań realizujących cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, zaliczyć należy utrzymanie we właściwym stanie technicznym dróg powiatowych. Znaczenie ponadlokalne (powiatowe) ma także zespół szkół ponadgimnazjalnych w Kościelcu. Istotne znaczenie ponadlokalne mieć będzie także linia elektroenergetyczna z Pątnowa do Jasińca.



## OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczają przepisy szczególne. Plany sporządza się, gdy przewidywane zmiany przeznaczenia nie są sprzeczne z ustaleniami Studium. Ponadto plany miejscowe należy sporządzać w każdym przypadku, gdy mają zastosowanie przepisy określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie gminy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy:

- wszystkich terenów górniczych
- Parku Kulturowego Kalwaria Pakoska

## OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z kreowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz dla realizacji podstawowych potrzeb mieszkańców, pożądane jest prowadzenie planowej, racjonalnej i spójnej gospodarki przestrzennej, której integralnym elementem jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze Studium (zgodnie z ~~Załącznikami nr 4 i nr 5~~ **Załącznikami nr 6 i nr 7** – rysunkiem Studium dla obszarów wiejskich i dla strefy miejskiej) ustala obszary dla których, ze względu na konieczność stworzenia warunków dla rozwoju gminy, wskazuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój społeczno-gospodarczy gminy wymuszać będzie w przyszłości podejmowanie decyzji o sporządzaniu mpzp wyznaczających przestrzeń przeznaczoną pod rozwój funkcji mieszkaniowej (oraz mieszkaniowo-usługowej) oraz funkcji gospodarczej (usługi, produkcja, działalności magazynowo-składowe). Zamierza się także sporządzić mpzp na cele rozwoju energetyki odnawialnej (w granicach określonych na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6**, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale pt. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – energetyka”).

Dla zidentyfikowanych obszarów w których dalszy rozwój zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gmina będzie sukcesywnie – w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych – sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wybór kierunków rozwoju dla danego obszaru, odbędzie się na etapie przystąpienia do sporządzenia mpzp (w ramach i w zgodzie z przeznaczeniem terenu wskazanym na ~~Załączniku nr 4 lub na Załączniku nr 5~~ **Załączniku nr 6 lub na Załączniku nr 7**) i będzie wynikał zarówno ze zgłaszanych potrzeb, jak i z analizy predyspozycji danego terenu. Powyższa elastyczność ustaleń - dopuszczana w przypadku niektórych terenów - podyktowana jest brakiem możliwości dokonania precyzyjnych prognoz kierunków rozwoju gminy. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu zostaną ostatecznie określone na etapie sporządzania w/w planów – zgodnie ze stosownym rozdziałem niniejszego studium, określającym wartości dopuszczalne dla poszczególnych parametrów zagospodarowania.

W rozdziale „Zasady polityki przestrzennej na terenie gminy” określono zasady i założenia dostosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego skali możliwej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami do potrzeb wynikających z **bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę** oraz z **szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w rozdziale „Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę”)**.

Dopuszcza się także, w przypadku pojawienia się uzasadnionej potrzeby, sporządzanie mpzp w ramach istniejących terenów zainwestowanych – część z nich wymaga lub w przyszłości wymagać może uporządkowania i/lub realizacji, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy jednak jako nadrzędną zasadę przyjmować założenie o zapobieganiu rozpraszaniu sieci osadniczej, stąd proces planistyczny każdorazowo powinien sprzyjać koncentracji osadnictwa i zainwestowania w największych miejscowościach.

Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostaną ostatecznie określone na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planów. W tym zakresie rysunek Studium należy traktować jako „kierunkowy”, a nie ostatecznie przesądzający o granicach terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach wiejskich dopuszczalne są korekty granic obszarów oznaczonych na rysunku Studium – możliwe korekty wyłącznie o charakterze technicznym, związane z doprecyzowaniem granic (uwzględnienie naturalnych

granic przyrodniczych, własności gruntów, układu drogowego, itp.). Nie dopuszcza się natomiast korekt zmieniających zasięgi obszarów wyznaczonych na **Załączniku nr 4 Załączniku nr 6**.

Wprowadza się następujące uszczegółowienia w stosunku do terenów, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

- wyklucza się możliwość dzielenia ww terenów na mniejsze jednostki objęte odrębnymi miejscowymi planami przestrzennymi - każdy z terenów o wyżej określonym przeznaczeniu wskazany na rysunku Studium może być objęty tylko jednym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- wyklucza się możliwość obejmowania przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tylko części terenu o wyżej określonym przeznaczeniu - każdy z terenów wskazany na rysunku Studium w całości musi zostać objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wymagać będą grunty klas bonitacyjnych I-III, położone w granicach jednostek, dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się tylko niewielkie wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego – związane z realizacją poszczególnych inwestycji – zmiany te mogą mieć charakter tylko „techniczny”, gdyż żadne z ustaleń Studium nie ma na celu ograniczania powierzchni lub zwartości lasów, jak też osłabiania ich potencjału ekologicznego w inny sposób.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Nie wyznacza się tego typu obszarów.

## **OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Jako przestrzeń publiczną rozumie się ogólnodostępne obiekty oraz tereny służące lokalnej społeczności do celów zaspokajania podstawowych potrzeb w zakresie rozwoju społecznego, rekreacji, wypoczynku, integracji społecznej, realizacji zainteresowań, w tym zwłaszcza: infrastrukturę administracji lokalnej, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, miejsca zwyczajowo przyjęte jako służące spotkaniom publicznym, place zabaw, urządzone tereny zieleni, lasy komunalne, parki wiejskie, cmentarze.

Obszarami przestrzeni publicznej w gminie są place, place zabaw, parki, boiska i innych miejsca służące rekreacji i spotkaniom publicznym. Jako przyszłe lokalizacje tego typu zagospodarowania wskazuje się wszystkie miejscowości – gdzie zagospodarowanie tego typu powinno być realizowane ze środków publicznych, w miarę możliwości. W pierwszej kolejności należy wyposażać miejscowości największe oraz najstabiliej wyposażone.

Na terenie całej gminy ustanawia się wobec przestrzeni publicznych:

- priorytet ochrony przez zmianą przeznaczenia; zmiana przeznaczenia możliwa tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach pod warunkiem dokonania kompensacji polegającej na odnowieniu likwidowanej przestrzeni publicznej poprzez jej realizację w innej społecznie akceptowanej lokalizacji i formie,
- obowiązek dbałości o estetykę, bezpieczeństwo i funkcjonalność,
- sukcesywne wzbogacanie przestrzeni publicznych w urządzenia i infrastrukturę służące ludności,
- dopuszcza się wydzielanie i urządzenie kolejnych przestrzeni publicznych jako odpowiedź na zapotrzebowanie społeczne.

## **OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

Na terenie gminy dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w mieście Pakość w jednostce 1.5 - w granicach terenów zabudowy o funkcjach gospodarczych, w granicach terenów rolnych wskazywanych do zmiany przeznaczenia na cel rozwoju gospodarczego oraz jako forma przekształceń terenu po oczyszczalni ścieków.

## **OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na Załączniku 4 oraz Załączniku 5 przedstawiono obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wynoszące 1% oraz 10%), a także obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – określone na mapach zagrożenia powodziowego przekazanych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu pismem do Burmistrza Pakości, znak: TP.72.13.2015, z dnia 15 kwietnia 2015 r.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią realizacja zagospodarowania zgodnie z przepisami Prawa wodnego. Zgodnie z Art. 88l. ust. 1. ustawy „Prawo wodne”, Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt. 3, ww ustawy, zabrania się lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Dokonywanie zalesień w dolinie Noteci powinno uwzględniać wymogi ochrony przeciwpowodziowej. Przede wszystkim należy unikać sytuacji, gdy niewłaściwy wybór terenów do zalesień lub niewłaściwie wykonane zalesienie, będą skutkowało hamującym wpływem lasów na przepływ wielkiej wody, a tym samym nasilały skutki zjawisk powodziowych. W przypadku przystąpienia do zalesiania terenów w dolinie Noteci wskazuje się potrzebę konsultacji szczegółowych warunków z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

Zgodnie z obowiązującymi Mapami Zagrożenia Powodziowego oraz Mapami Ryzyka Powodziowego na obszarze gminy Pakość wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 ust. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- średnie – i wynosi raz na 100 lat (1%),
- wysokie – i wynosi raz na 10 lat (10%).

Na Załączniku nr 6 i nr 7 (rysunku studium) przedstawiono zasięgi ww terenów oraz terenów, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą na terenach tych obowiązują zakazy dotyczące ochrony terenów szczególnego zagrożenia powodzią przed prowadzeniem inwestycji budowlanych oraz prac związanych ze zmianą użytkowania terenu. Ewentualna realizacja inwestycji na tych terenach może nastąpić wyłącznie na zasadach określonych ustawą Prawo wodne oraz z uwzględnieniem wytycznych i wskazań właściwego terenowo Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Wskazanie na załącznikach graficznych studium zasięgi terenów na których istnieje ryzyko występowania powodzi nie jest materiałem źródłowym i wiążącym, jedynie wskazuje miejsce występowania ryzyka powodziowego. Dokładny zasięg poszczególnych terenów na których istnieje ryzyko występowania powodzi wskazują aktualne Mapami Ryzyka Powodziowego, których aktualny stan na czas realizacji inwestycji jest materiałem wiążącym.

Państwowy Instytut Geologiczny wykonał i opublikował „Mapę obszarów zagrożonych podtopieniami”. Mapa ukazuje maksymalny możliwy zasięg występowania podtopień w sąsiedztwie dolin rzecznych, które mogą nastąpić na skutek podniesienia się zwierciadła wód podziemnych. Zasięg ten nie pokrywa się ze strefą zalewów wód powierzchniowych (powodzi). Strefa możliwych podtopień obejmuje całą dolinę Noteci. Można ją traktować wyłącznie jako materiał pomocniczy, gdyż jej granice nie zostały zweryfikowane na podstawie szczegółowych podkładów mapowych i badań

terenowych.

Lokalne podtopienia związane z deszczami nawalnymi lub nagłymi roztopami, możliwe są na terenie całej gminy – w zależności od lokalnych warunków terenowych.

Wysoka i lokalnie stroma skarpa doliny Noteci stwarza zagrożenie wystąpienia ruchów masowych. Zbocza doliny Noteci są przez Państwowy Instytut Geologiczny wskazywane jako „predysponowane do występowania ruchów masowych”. Zgodnie z informacją Państwowego Instytutu Geologicznego, na obecnym etapie prac nad identyfikacją terenów zagrożonych ruchami osuwiskowymi: „są to jedynie ogólne i wstępne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów (wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii) do rozwoju ruchów masowych w poszczególnych powiatach pozakarpackich, nie potwierdzone zwiadem terenowym, dlatego nie można ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego”. Tereny te – przedstawione na ~~Załączniku nr 4~~ **Załączniku nr 6** jako „strefa krawędziowa – obszar potencjalnie predestynowany do wystąpienia ruchów masowych” powinny być przedmiotem dalszych szczegółowych badań, które określą rzeczywiste ryzyko zachodzenia tego typu procesów oraz pozwolą na identyfikację sposobów ochrony i zabezpieczeń, ale także określą, jakiego rodzaju zagospodarowanie i działalności mogą być realizowane zarówno w tych obszarach, jak i ich sąsiedztwie. Przy obecnym dosyć ogólnym poziomie wiedzy na temat rzeczywistego ryzyka, nie można ich traktować jako obszarów bezwzględnie wykluczanych z możliwości realizacji zagospodarowania.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Rewitalizacji przestrzeni wymaga część centralna miasta - rewitalizacja będzie się odbywać na podstawie Gminego Programu Rewitalizacji.

Ponadto wskazuje się celowość przekształceń dla:

- terenów poprzemysłowych w jednostce 1.5 - przekształcenia mają na celu uporządkowanie i estetyzację zagospodarowania oraz poprawę ładu przestrzennego przy zachowaniu funkcji gospodarczych,
- terenu nieczynnej oczyszczalni ścieków w Pakości - przekształcenia mają na celu rozwój funkcji gospodarczych (w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) lub usług lub urządzenia przestrzeni publicznych - wybór kierunku oraz charakteru zagospodarowania powinien nastąpić na podstawie odrębnej koncepcji.

Poza wskazanymi obszarami, na terenie gminy nie zachodzi obecnie pilna potrzeba rekultywacji, przekształceń lub rehabilitacji. Działania tego typu należy podejmować każdorazowo po zaprzestaniu wydobycia surowców (rekultywacja wyrobisk, działania naprawcze w środowisku) lub zaprzestania działalności gospodarczych lub hodowlanych (rewitalizacji zabudowy poprzemysłowej i pohodowlanej w kierunku wprowadzenia nowych funkcji lub likwidacja zagospodarowania).

Nie wskazuje się terenów do remediacji.

## **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Tereny zamknięte to tereny linii i infrastruktury kolejowej

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

Nie wyznacza się

## **OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Na terenie gminy nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych, wynikających z ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

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

Nie wyznacza się