

UCHWAŁA NR XXVII/157/08
RADY GMINY STRZAŁKOWO
z dnia 30 grudnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z póź. zm.), art. 14 ust.8, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), w związku z uchwałą nr XII/59/07 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo uchwalonego uchwałą nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007r. Rady Gminy Strzałkowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, Gmina Strzałkowo, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1.
3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie stanowi załącznik nr 2.
4. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na rysunku planu przedstawione są oznaczenia graficzne, ustalające:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem jako:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **P**,
- 2) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U, MN**.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, jednak nie więcej niż o 1,0 m;
- 3) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym budynków tworzących zabudowę działki lub terenu;
- 8) **urządzenia infrastruktury technicznej** – sieci i urządzenia zapewniające zasilanie i obsługę obiektów;
- 9) **wysokość budynku** – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 10) **liczba kondygnacji** – minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
2. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
3. W przypadku realizacji na terenie U,MN budynku hotelowego, motelowego lub innego obiektu zaliczanego zgodnie z przepisami odrębnymi do budynków zamieszkania zbiorowego, należy zastosować przepisy określające parametry klimatu akustycznego jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4. Wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze opracowania planu, nie mogą powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.
5. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
6. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową i usługową poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi.
7. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez właściwy organ lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 5.1. Na terenie oznaczonym symbolem **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, takie jak: stacja paliw, obsługa i naprawa pojazdów, myjnia;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 metrów,
 - c) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45⁰, kryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub dach płaski kryty papą;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu,
 - c) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 wynosi dla obiektów:
 - budowlanych, jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m,
 - budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m.
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym wynosi 10,0 m;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z działką nr 74/1 wynosi 6,0 m;
 - f) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru linii kolejowej AGC powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej,
 - g) należy wprowadzić nasadzenie pasa roślinności zimozielonej o szerokości około 3 m od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi oraz wzdłuż wschodniej granicy terenu.
- 5) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni produkcyjnej lub usługowej;
- 6) wjazd/wyjazd na teren oznaczony symbolem P odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, w tym z elementów betonowych, przy granicy z terenami U,MN;
- 8) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m.
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
 - c) wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi zapewniać właściwe zagospodarowanie terenu, w szczególności dotyczy to dostępu do drogi publicznej, dojść i dojazdów do budynków.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **U,MN** – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług, takich jak: handel, gastronomia, hotelarstwo, stacja paliw, myjnia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – 1 budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 metrów,
 - c) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45⁰, kryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub dach płaski kryty papą,

- d) nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej dźwiękochłonnej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu,
 - c) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 wynosi dla obiektów:
 - budowlanych, jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m,
 - budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym wynosi 10,0 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z działką nr 74/1 wynosi 6,0 m,
 - f) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru linii kolejowej AGC powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej,
 - g) należy wprowadzić nasadzenie pasa roślinności zimozielonej o szerokości około 3 m od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi,
- 5) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,
- 6) wjazd/wyjazd na teren oznaczony symbolem U,MN odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd,
- 7) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z linią rozgraniczającą terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) wszystkie budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe i niskiego napięcia;
- 3) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci wodociągowej. Ustala się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej i możliwość jej wymiany, przebudowy oraz rozbudowy;
- 5) ścieki bytowe - do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni biologicznych. Ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych należy w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane jednostki wywozić do oczyszczalni ścieków;
- 6) wody opadowe z powierzchni dachów mogą być odprowadzone bezpośrednio do gruntu poprzez powierzchnie nieutwardzone.
Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzeniu do wód lub ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;
- 7) ścieki produkcyjne – należy gromadzić i zagospodarować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów prawa;

- 8) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne zmieszane oraz do selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na obszarze gminy;
- 9) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła wykorzystujące np: gaz, energię elektryczną, olej opałowy lub inne odnawialne źródła ciepła nie powodujące przekroczeń dopuszczalnych norm emisji;
- 10) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej, słupów i masztów oraz wysięgników reklamowych;
- 11) dla urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 7. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały , dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następującej wysokości: 30% dla terenów oznaczonych symbolem P, 25% dla terenów oznaczonych symbolem U,MN.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący

Mariusz Musielak

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXVII/157/08 RADY GMINY STRZAŁKOWO z dnia 30 grudnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn.zm.) przedmiotem uchwalenia przez Radę Gminy Strzałkowo jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 położonej w miejscowości Wólka z przeznaczeniem pod aktywizację gospodarczą i usługi.

Podstawą sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej jest uchwała nr XII/59/07 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany miejscowego planu ustala zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań w zakresie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu. Projekt zmiany planu wyznacza tereny pod zabudowę w sposób umożliwiający rozwój usług publicznych na potrzeby wykonywania zadań własnych mających charakter użyteczności publicznej.

Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne znajdujące się w granicach objętych planem o powierzchni ogółem 1,36 ha, w tym powierzchni 0,57ha klasie bonitacyjnej IVb, o powierzchni 0,32ha klasie bonitacyjnej V i o powierzchni 0,47ha klasie bonitacyjnej VI i klasie bonitacyjnej IVb,V,VI, które zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 3, pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266, z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody marszałka województwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Stosownie do obowiązujących przepisów – zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – została przeprowadzona wymagana procedura formalno-prawna. W treści uchwały i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono wskazania uzgadniających i opiniujących organów i instytucji.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym przedstawia się Radzie Gminy Strzałkowo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej numerem geodezyjnym nr geodezyjnym 95 położonej w miejscowości Wólka z przeznaczeniem pod przemysł i usługi.


Włodzisław Musielak

Załącznik nr 2
UCHWAŁY NR XXVII/157/08
RADY GMINY STRZALKOWO
z dnia 30 grudnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo

**SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ USTALONYCH W PLANIE**

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym, częściowo wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.
2. Przewiduje się przebudowę i remonty oraz budowę w miarę potrzeb nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, zgodnie z obowiązującym gminnym planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych, ze środków budżetowych gminy.
3. Zakłada się realizację przyłączy do sieci komunalnych na koszt inwestorów.

Przewodniczący
Włodzimierz Musielak
Włodzimierz Musielak

Załącznik nr 3
UCHWALY NR XXVII/157/08
RADY GMINY STRZĄLKOWO
z dnia 30 grudnia 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STRZĄLKOWO O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Nie wniesiono uwag.


Przewodniczący
Włodzisław Musielak