

UCHWAŁA Nr X/80/2011
RADY GMINY W STRZAŁKOWIE
z dnia 10 listopada 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo,
obejmującego tereny miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/269/10 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego tereny miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej), Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Strzałkowo nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007 r., uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Strzałkowo, obejmującego tereny miejscowości Strzałkowo, przyjętego uchwałą Rady Gminy Strzałkowo Nr VI/32/03 z dnia 23 stycznia 2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 32 poz. 599 z dnia 04.03.2003r., zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000, 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) granicę obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole przeznaczenia terenu,
- 4) linie podziału wewnętrznego terenów – orientacyjne,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obszary pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych SN 15 kV.

2. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem jako:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej;
- 4) U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) UP – tereny usług publicznych;
- 6) U – teren zabudowy usługowej;
- 7) K – tereny kanalizacji – oczyszczalnia ścieków;
- 8) ZO – tereny zieleni ogrodowej;
- 9) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 11) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 12) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 13) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) 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;
- 2) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) zabudowa usługowa – usługi w zakresie handlu detalicznego, gastronomi, opieki zdrowotnej, logistyki i innych związanych z obsługą funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem sprzedaży paliw, sortowni, placów składowych, baz środków transportu kołowego;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy – powierzchnia rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu;
- 6) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 8) wysokość całkowita budynku – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej lub do najwyższej położonej kalenicy;
- 9) miejsce parkingowe – stanowisko postoju pojazdów urządzone na powierzchni terenu lub w garażu;
- 10) przedsięwzięcia mogące potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięcia w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MN,U; MN/U i U/MN, na działce ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego lub jednego budynku usługowego z lokalem mieszkalnym oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 3) w trakcie realizacji planu, na całym obszarze opracowania zezwala się na lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy oraz ich grupowanie przy wspólnych granicach działek, w układzie czterech lub dwóch budynków;
- 5) ustala się lokalizacje parterowych, tymczasowych obiektów budowlanych na czas budowy z obowiązkiem ich rozbioru po zakończeniu prac budowlanych;
- 6) wysokość ogrodzeń oddzielających nieruchomości nie powinna przekraczać 2,0 m;
- 7) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej na 50% jego powierzchni, z wyjątkiem ogrodzenia z żywopłotu;
- 8) na obszarze objętym planem adaptuje się istniejące budynki i sposób ich użytkowanie. Przebudowę, rozbudowę, remont budynków wykonywać przy utrzymaniu istniejącego położenia elewacji frontowej w stosunku do linii zabudowy oraz z zachowaniem parametrów budynków i wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w planie;
- 9) dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
- 10) do zazielenienia działki powinny być użyte gatunki naturalnie występujące w krajobrazie;

- 11) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem jednostanowiskowych stacji obsługi lub remontu środków transportu;
- 12) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 13) wszelkie planowane na obszarze objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem; w przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącym systemem melioracji gruntów należy kompleksowo przebudować urządzenia drenarskie w uzgodnieniu z zarządcą sieci melioracyjnej;
- 2) wszelkie oddziaływania związane z projektowanymi przedsięwzięciami i funkcjonowaniem obiektów oraz urządzeń produkcyjno-usługowych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) zakazuje się odprowadzenie zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i rowu melioracyjnego;
- 5) zakazuje się magazynowania i przetwarzania odpadów oraz substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów, urządzone zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 8) masy ziemne w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem: MW – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN,U i U,MN – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MN/U – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) teren oznaczony w planie symbolem UP i U nie wymaga traktowania jako chroniony pod względem akustycznym.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nową zabudowę należy projektować i realizować w sposób nie naruszający walorów otaczającej przestrzeni. W szczególności należy unikać stosowania zabudowy o formach nadmiernie eksponujących nową zabudowę, głównie o agresywnych barwach.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia działki od ulicy 1,8 m;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z prefabrykatów betonowych przy granicy działek z ulicami;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, pod warunkiem nie kolidowania z układem komunikacyjnym oraz sieciami infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1MN,U** i **2MN,U** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - b) funkcje mieszkaniową i usługową należy traktować jako mogące występować łącznie lub samodzielnie,
 - c) parametry zabudowy mieszkaniowej i usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
 - d) parametry zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 15° do 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
 - e) zasady zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 30m^2 funkcji usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą drogę zbiorczą (nr 2948P), ulicę lokalną i ulicę dojazdowe,
 - f) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000m^2 ;
- 2) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **3MN/U** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
 - d) parametry zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 7,0 m,
 - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
 - e) zasady zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,

- w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² funkcji usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejącą drogę zbiorczą (nr 2948P), ulicę lokalną i ulice dojazdowe;
 - zakazuje się wydzielenia tymczasowych dróg wewnętrznych;
- f) zasady podziału na działki budowlane:
- minimalna szerokość działki budowanej – 22 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **4U/MN** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa dla prowadzącego działalność usługową, pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej lokalizacji zabudowy usługowej,
- c) parametry zabudowy usługowej :
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących,
 - dopuszcza się dach płaski o nachyleniu do 15⁰,
- d) parametry zabudowy mieszkaniowej:
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 25⁰-45⁰, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
 - dopuszcza się dach płaski,
- e) zasady zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² funkcji usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane ulice dojazdowe,
 - zakazuje się wydzielenia tymczasowych dróg wewnętrznych,
- f) zasady podziału na działki budowlane:
- zakazuje się podziałów,
 - dopuszcza się łączenie działek.
- 4) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **5UP** ustala się :
- a) prawo do realizacji placów zabaw, zieleni urządzonej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej, boisk,
- c) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- d) zasady zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni utwardzonej do 20% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane ulice dojazdowe;
- e) zasady podziału na działki budowlane:
- zakazuje się podziałów;
- 5) na terenach oznaczonych na załączniku nr 1 symbolem **10U** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
 - b) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne,
 - c) zasady zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu **10U** ustala się pas nasadzeń zieleni zimozielonej, o minimalnej szerokości 6 m,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane ulice dojazdowe,
 - d) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 6) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **6MW** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy płaskie, pokrycie z dowolnego materiału,
 - dla nadbudowy poddasza dachy spadziste o nachyleniu połaci 25⁰-45⁰,
pokrycie dowolne,
 - c) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - wysokość całkowita zabudowy do 5,0 m,
 - dachy płaskie, pokrycie z dowolnego materiału,
 - d) zasady zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min 10% powierzchni terenu,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) zasady podziału na działki budowlane:
 - dopuszcza się wydzielenie działek,
 - wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej i umożliwiać racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
 - nie określa się minimalnych wymiarów i powierzchni działki;
- 7) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **9K** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny kanalizacji – oczyszczalnia ścieków,
 - b) dopuszcza się przedsięwzięcia związane z modernizacją i rozbudową obiektu,
 - c) parametry zabudowy:
 - zabudowa jednokondygnacyjna,
 - wysokość zabudowy do 7 m,
 - dachy dowolne, pokrycie z dowolnego materiału,
 - d) zasady zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 80% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni terenu,
 - linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 4 miejsca parkingowe,

- e) zasady podziału na działki budowlane:
 - zakazuje się podziałów;
- 8) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **7ZO** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni ogrodowej,
 - b) adaptuje się istniejący teren ogrodów rekreacyjnych,
 - c) zasady podziału na działki:
 - zakazuje się podziałów;
- 9) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **8ZE** i **11ZE** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej,
 - b) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie z dopuszczeniem nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) zasady podziału na działki:
 - zakazuje się podziałów;
- 10) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **12WS** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych,
 - b) utrzymuje się istniejący rów melioracyjny,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód i ścieków nie spełniających standardów określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodno-melioracyjnych,
 - e) wzdłuż rowu melioracyjnego należy zapewnić nieogrodzony pas techniczny o szerokości 5 m, umożliwiający dostęp niezbędny dla eksploatacji i konserwacji rowu,
 - f) w obrębie pasa technicznego zakazuje się przegradzania i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do rowów oraz sadzenia drzew,
 - g) zasady podziału na działki:
 - zakazuje się podziałów;
- 11) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDZ** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej – ul. Paruszewskiej (powiatowej nr 2948P),
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym (13 -15 m),
 - d) jezdnia o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 12) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDL** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych lokalnych, stanowiący
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - d) jezdnia o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 13) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1KDD** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych dojazdowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 1KDD – 10,0 m,
 - d) jezdnia o minimalnej szerokości 5,0 m.
- 14) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **KDW** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - d) jezdnia o minimalnej szerokości 5,0 m.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obowiązek wykonywania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenie objętym planem.

§ 11. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV, która będzie rozbudowywana do występującego zapotrzebowania na energię;
- 2) na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
- 3) określenie zakresu ostatecznej rozbudowy sieci i liczby stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na obszarze objętym planem, dopuszcza się ich lokalizację w miejscu wskazanym przez przedsiębiorstwo energetyczne lub Urząd Gminy Strzałkowo;
- 5) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, i tak dla napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wydzielić pas technologiczny wynoszący dla:
 - linii 15 kV – 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - linii 0,4 kV – 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 6) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi przedsiębiorstwo elektroenergetyczne;
- 7) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 12. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji na warunkach określonych przez właścicieli sieci oraz w oparciu o przepisy szczególne;
- 2) zakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;
- 3) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z posesji należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów, dachów oraz terenów utwardzonych kanałami otwartymi do urządzeń podczyszczających i dalej do odbiorników tych wód;
- 3) docelowo odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub ich retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów nawodnień po uprzednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie urządzeń melioracji gruntów:

- 1) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 5 m umożliwiające dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji;
- 2) w obrębie pasów technicznych zakazuje się przegradzania, wznoszenia budynków i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do rowów;
- 3) zakazuje się odprowadzania do rowów melioracyjnych ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody;
- 4) w przypadku kolizji z podziemnymi urządzeniami melioracji wodnych należy zapewnić rozwiązanie zastępcze uzgodnione z zarządzającym siecią;
- 5) dopuszcza się przekrycie lub skanalizowanie rowów melioracyjnych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się przyłączenie obszaru do istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli, nasadzeń drzew oraz zieleni, której system korzeniowy będzie powodował uszkodzenia uzbrojenia podziemnego w strefie 5 m od osi istniejącego wodociągu.

§ 16. W zakresie sieci telefonicznej – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) do celów grzewczych jako źródeł ciepła należy stosować: paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 2) do celów grzewczych jako źródeł ciepła należy stosować: paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 4) w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach obowiązujących w przepisach szczególnych, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

§ 18. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z planem gospodarki odpadami gminy z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 19. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 20. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) dla terenów objętych planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 21. Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Nie występują na obszarze planu.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

Symbol przeznaczenia terenu	Wysokość stawki procentowej
1MN,U	25%
2MN,U; 3MN/U	25%
4U/MN; 10U	25%
5UP	0%
6MW	0%
K, ZO, ZE, WS, KDZ, KDL, KDD	0%

§ 23. Traci moc uchwała Nr VI/32/03 Rady Gminy w Strzałkowie z dnia 23 stycznia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego tereny w miejscowości Strzałkowo w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
[Podpis]
Jadziwierz Musielak

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr X/80/2011
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 10 listopada 2011r.

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego tereny miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej)

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 80 póź. 717 z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, uchwałą nr XLIII/269/10 z dnia 24 czerwca 2010 r. Rada Gminy Strzałkowo przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego tereny w miejscowości Strzałkowo (rejon ul. Paruszewskiej).

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Wójta Gminy Strzałkowo został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załącznikach graficznych stanowiących załączniki do ww. uchwały i analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007 r. W powyższym dokumencie są to tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan uwzględnia uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie wprowadzono rozwiązania komunikacyjne oraz ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, co umożliwi właściwe zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ustalenia planu ograniczają negatywne skutki planowanego zainwestowania.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono, że dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy oraz że do zazielenienia działek powinny być użyte gatunki naturalnie występujące w krajobrazie. Dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki. Dodatkowo wprowadzono maksymalną wysokość ogrodzenia działki na 1,8 m, i zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z drogą publiczną.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono:
 - 1) zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem.
 - 2) wzdłuż rowów melioracyjnych zachować pas terenu w celu umożliwienia ich okresowej konserwacji.
 - 3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
 - 4) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
 - 5) obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z istniejącym w gminie systemem oczyszczania i przepisami szczególnymi.
 - 6) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- nową zabudowę należy projektować i realizować w sposób nie naruszający walorów otaczającej przestrzeni. W szczególności należy unikać stosowania zabudowy o formach nadmiernie eksponujących nową zabudowę, głównie o agresywnych barwach.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej:

- w dniach od 08 marca 2011 r. do 04 kwietnia 2011 r. udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom;
- w dniach od 27 kwietnia 2011 r. do 25 maja 2011 r. wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu - w dniu 13 maja 2011 r., odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga w związku z czym projekt planu skierowano do uchwalenia

W/w procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków zgodnie z w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowi załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Warszawie w piśmie z dnia 24 marca 2011r. zaopiniował pozytywnie projekt przedmiotowej zmiany planu bez zastrzeżeń.

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

W projekcie planu nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na wielkość terenu i jego istniejące zainwestowanie.

Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu dotyczą działań wykraczających poza okres sporządzania przedmiotowego dokumentu i obejmują następujący zakres analiz:

- stan zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem powierzchni przekształconych,
- stan środowiska przyrodniczego,
- stopień realizacji wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska,
- stan wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zdrowotności mieszkańców.

Proponowaną perspektywę czasową przyjmuje się jako okres równy obowiązywaniu planu z uwzględnieniem pięcioletniej częstotliwości przeprowadzania analizy (co najmniej raz w kadencji rady).

Wobec powyższego, przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo obejmujące tereny w miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej) może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Strzałkowo.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr X/80/2011 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego tereny miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej)

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) remonty, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) remonty, przebudowę i rozbudowę oświetlenia dróg publicznych;
- 4) planowanie, organizację oraz remonty i wymianę sieci związanych z zaopatrzeniem w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1997r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 1010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2010r.Nr113, poz. 759), ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz.U. z 2011, Nr 45, poz. 236 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy strategie, plany i programy w tym m.in. plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozaunijne, kredyty, pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzisław Mustelak
Włodzisław Mustelak

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr X/80/2011 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 10 listopada 2011 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, obejmującego
tereny miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej)

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późn. zm.) Rada Gminy Strzałkowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Wójt Gminy Strzałkowo ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 27 kwietnia 2011 r. do 25 maja 2011 r. W dniu 13 maja 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu do dnia 15 czerwca 2011 r.

§ 2. Rada Gminy Strzałkowo stwierdza, iż do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo obejmujące tereny w miejscowości Strzałkowo (rejon ulicy Paruszewskiej), nie złożono żadnych uwag.

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzisław Musiałak
Włodzisław Musiałak