

UCHWAŁA NR XIII/69/07
RADY GMINY STRZAŁKOWO
z dnia 25 października 2007r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzałkowo /rejon ulicy Powstańców Wielkopolskich/

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z póź zm.) w związku z uchwałą nr V/24/07 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 15 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Strzałkowo Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Strzałkowo uchwalonego przez Rady Gminy Strzałkowo nr XXX/189/05 z dnia 02 czerwca 2005r. w części obejmującej teren przy ul. Powstańców Wielkopolskich w miejscowości Strzałkowo .

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy ,
- 3) granice obszaru objętego planem .

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu , o których mowa w § 1. niniejszej uchwały,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Strzałkowo ,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu ,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1m,
- 6) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu,
- 7) przeznaczenie uzupełniające – możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

- 8) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) powierzchnia zabudowy – powierzchnia liczona po zewnętrznym obrysie budynków , znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 10) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma nowych obiektów lub ich części musi być zharmonizowana z obiektami istniejącymi ,
- 2) od strony ulicy Powstańców Wielkopolskich należy zachować zieleni ozdobną oraz realizować nową,
- 3) zakazuje się wykonania ogrodzenia na frontowej granicy działki – od strony ulicy Powstańców Wielkopolskich,
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji , stacji bazowych telefonii komórkowej, oraz elektrowni wiatrowych i innych konstrukcji wieżowych.

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

- 1) budynki należy podłączać do istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych.
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach prawa,
- 3) zakaz poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

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

- 1) teren objęty planem położony przy ul. Powstańców Wielkopolskich stanowi zabytkowy zespół kościoła ewangelicko-augsburskiego. Jednorodny stylistycznie zespół architektoniczny , który tworzą kościół i pastorówka , został założony w końcu XIX w(1898r),
- 2) zabytkowy zespół kościoła w całości objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej . Inwestycje planowane , a zwłaszcza : remont obiektów , rozbudowa, i przebudowa , rozbiórka, budowa nowych obiektów , zagospodarowanie działki / w tym m.in. projektowanie zieleni, budowa chodników), wycinki , montaż reklam wizualnych na obszarze objętym ochroną wymagają uzyskania pozytywnej opinii Konserwatora Zabytków.

§ 8. Zakresem opracowania nie objęto granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów na obszarze opracowania.

§ 9. Zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) zakazuje się wtórnego podziału nieruchomości,
- 2) dopuszcza się podział , jedynie przy spełnieniu warunku , że wydzielona nowa działka będzie stanowiła poszerzenie działki sąsiedniej.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 10. 1. Na obszarze zmiany planu określonym w §1. oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem - U, MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, mieszkaniowa. Funkcja mieszkaniowa realizowana w budynku usługowym ,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa , gospodarcza ,

- 3) dopuszczalne formy usług realizujących przeznaczenie podstawowe;
- a) usługi publiczne,
 - b) gastronomia , hotelarstwo,
 - c) usługi inne / np. kancelarie , biura , gabinety lekarskie , apteka , punkty apteczne , przedszkole, żłobek i inne nieuciążliwe służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności /,
- 4) rodzaj i zakres usług dostosowany do lokalnych potrzeb, zlokalizowany w parterach budynków z łatwym dostępem także dla osób niepełnosprawnych.
- 5) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy , remontów , zmiany sposobu użytkowania i budowa nowych obiektów pod warunkiem zachowania istniejącej formy architektonicznej ,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki ,
- 8) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki ,
- 9) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemnej,
- 10) dachy - pokrycie z dachówki lub materiałów imitujących,
- 11) realizację nowej zabudowy dopuszcza się prowadzić w granicach działek w sposób zblokowany z istniejącą na działkach sąsiednich ,
- 12) formę architektoniczną, gabaryty budynków oraz geometrię dachów dostosować do istniejącej zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Konserwatora Zabytków.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia U,MN , w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się :

- 1) obsługę komunikacyjną od ulicy Powstańców Wielkopolskich,
- 2) zapewnienie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny , na terenie działki , na której zlokalizowany jest budynek,
- 3) zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego w przeliczeniu na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie wymaganym do realizacji inwestycji.

4. Nakazuje się podłączenie obiektów do sieci istniejących i projektowanych na danym terenie.

ROZDZIAŁ III

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej ,
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i otwartych rowów,
- 4) wody deszczowe odprowadzane powierzchniowo poprzez powierzchnie trawiaste bezpośrednio do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzyskanych od właścicieli sieci,
- 5) preferowanymi czynnikami grzewczymi są ekologiczne źródła energii,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych w miarę potrzeb sieci elektroenergetycznych,
- 7) realizację dodatkowych stacji transformatorowych i sieci zasilających, średniego oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb dopuszcza się na całym obszarze objętym planem,
- 8) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.


ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Na terenie objętym ustaleniami planu , w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty , o której mowa w art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , ustala się stawkę w wysokości 25%.

§ 13. Na obszarze określonym w §1 traci moc , w zakresie objętym zmianami, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzałkowo uchwalony uchwałą Rady Gminy Strzałkowo nr XXX/189/05 z dnia 02 czerwca 2005r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Władimir Musielak

Uzasadnienie

do uchwały nr XIII/69/07r. z dnia 25 października 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnego Strzałkowo

W dniu 15 lutego 2007r. Rada Gminy Strzałkowo podjęła uchwałę nr V/24/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnego Strzałkowo uchwalonego przez Rady Gminy Strzałkowo nr XXX/189/05 z dnia 02 czerwca 2005r. w części obejmującej teren przy ul. Powstańców Wielkopolskich w miejscowości Strzałkowo.

Zmiana miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium zatwierdzonego uchwałą nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007r., co przedstawiono w części graficznej do niniejszej uchwały.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Pismem nr GP.7321-2/07 z dnia 12.03.2007r. powiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany. W dniu 12.07.2007r. projekt został zaopiniowany przez gminną komisję architektoniczno-urbanistyczną. Gminy sąsiednie nie opiniowały ponieważ teren objęty planem bezpośrednio nie graniczy z ich obszarem. Następnie w odpowiedzi na pismo z dnia 20.07.2007r. projekt został uzgodniony z wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych. W odpowiedzi na pismo GP.7321-1/07 z dnia 20.07.2007r. projekt planu został zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje. Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem zgodę taką uzyskano przy sporządzaniu planu, którego dotyczy ta zmiana. Następnie zgodnie z ogłoszeniem projekt został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 03.09.2007r. do 25.09.2007r., a na dzień 14.09.2007r. wyznaczono termin dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

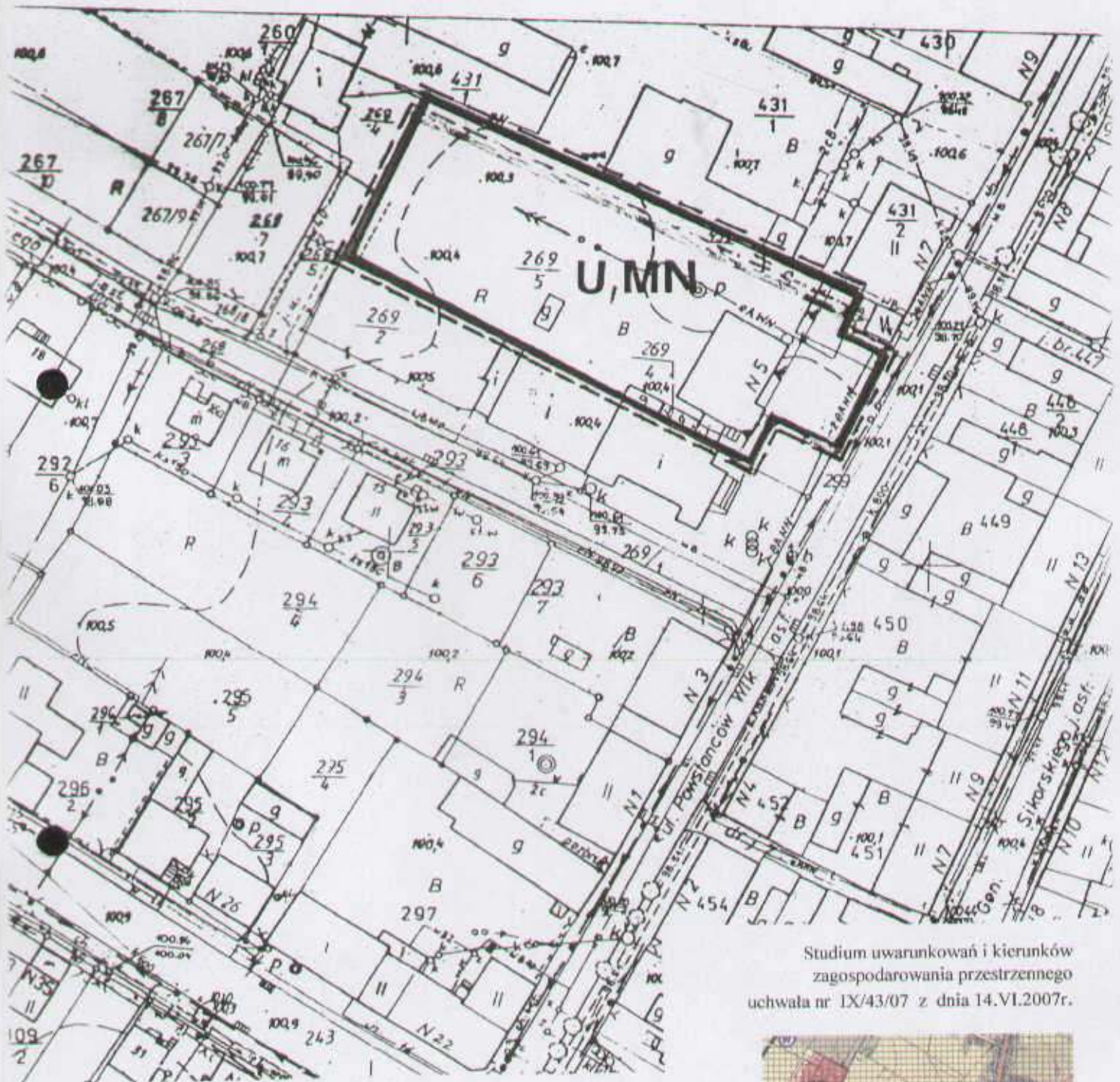
W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 10.10.2007r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

W wyznaczonych terminach nie wpłynęły uwagi.




W dniu 25.10.2007r. przedstawiono Radzie Gminy do uchwalenia projekt zmiany planu.

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Musielak

Załącznik nr 1
do uchwały nr XIII/69/07 r.
z dnia 25 października 2007r.
w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obrębu geodezyjnego Strzałkowo



Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
uchwała nr IX/43/07 z dnia 14.VI.2007r.

- O Z N A C Z E N I A**
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 -  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIA
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - U, MN** ZABUDOWA USŁUGOWA, MIESZKANIOWA



Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Musielak


Załącznik nr 2
do uchwały nr XIII/69/07 r.
z dnia 25 października 2007r.
w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
obrębu geodezyjnego Strzałkowo

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STRZAŁKOWO O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH ORAZ O ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Strzałkowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem zabudowanym, w pełni wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich w Strzałkowie nie występuje konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

Przewodniczący
Rady Gminy

Włodzisław Mustelak