

UCHWAŁA Nr XIX/166/2012
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 8 listopada 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie
miejscowości Słomczyce w obrębie geodezyjnym Babin gmina Strzałkowo**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/267/10 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie miejscowości Słomczyce w obrębie geodezyjnym Babin gmina Strzałkowo, Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo uchwalonego Uchwałą Nr IX/43/07 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 14 czerwca 2007r. zmienionego uchwałami : Nr XI/74/2011 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 29 września 2011 r. i Nr XV/128/2012 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 19 kwietnia 2012r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w rejonie miejscowości Słomczyce przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu opracowany w skali 1 : 1000, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie miejscowości Słomczyce, obręb geodezyjny Babin” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Strzałkowo;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – oznacza powierzchnię terenu określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN - 9 MN**, ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zezwala się na realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

§ 4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U - 6 MN/U** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy usługowej;

2) w ramach działki lub budynku mieszkalnego na terenie 5 MN/U dopuszcza się lokalizację tylko nieuciążliwych usług, w szczególności usług handlu, gastronomii i innych bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;

4) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się remonty przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** - ustala się przeznaczenie na teren zabudowy usługowej, dla którego przyjmuje się:

1) lokalizację budynków i obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności usługowej;

- 2) dopuszcza się realizację placówek oświatowych, służby zdrowia, garaży, biur i budynków administracyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZP/E/G/W/K**, **2 ZP/E/G/W/K**, ustala się przeznaczenie na zielenie urządzone, towarzyszącą obiektom budowlanym oraz tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja.

2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w ust. 1.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej typu stacja transformatorowa, stacja redukcyjna gazu, stacja wodociągowa, oczyszczalnia ścieków, przepompownia ścieków oraz innych urządzeń służących obsłudze technicznej obszaru objętego planem.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji placów zabaw.

5. Ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi, w tym z udziałem gatunków zimozielonych.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KDL** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – lokalnej;
- 2) **1 KDD - 3 KDD** – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 3) **1 KDW - 10 KDW** - ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych;
- 4) **1 KD – 3 KD** – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych.

§ 8. Na obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

§ 9. Na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczono linią ciągłą.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 10. 1. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg;

3) lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic działki i zabudowy sąsiedniej z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych oraz o wysokości większej niż 1,8 m.

3. Ukształtowania wymagają kompozycje zieleni realizowane wzdłuż dróg.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- § 11. 1. Teren objęty planem leży w obszarze gruntów zdrenowanych.
2. Należy zachować istniejący system melioracyjny i jego funkcjonowanie.
3. W przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zapewniające jego prawidłowe funkcjonowanie; w tym celu dopuszcza się realizację nowych systemów melioracji i przebudowy istniejących rowów po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
4. Teren objęty planem jest położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, GZWP nr 144 w obrębie utworów czwartorzędowych, monitorowanych w systemie krajowym i regionalnym, o ponadnormatywnych stężeniach badanych zanieczyszczeń. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno – ściekowej.
5. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.
6. 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, wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.
7. Gromadzenie i zagospodarowywanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach, z uwzględnieniem segregacji odpadów.
8. Z zakresu ochrony przed hałasem:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 MN – 9 MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1 MN/U – 6 MN/U, i terenie zabudowy usługowej - U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- c) na terenach zieleni urządzonej - ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić właściwe organy służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni, pod warunkiem nie kolidowania z układem komunikacyjnym oraz sieciami infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji reklam, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1 MN/U - 6 MN/U, U, dla których dopuszcza się lokalizację reklam przy zachowaniu wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych i samochodów.

3. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z gminnym systemem informacji przestrzennej.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN - 9 MN**, ustala się:

1) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

3) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, lub bliźniaczej;

4) zakaz realizacji budynków gospodarczych we frontowej części działki;

5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych w granicach sąsiadujących działek;

6) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 4,5 m w kalenicy dachu;

7) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połąci dachowych od 25⁰ do 40⁰;

8) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych, ustala się zachowanie symetrycznie pochylonych połąci;

9) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;

11) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;

12) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN/U - 6 MN/U** ustala się:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych; wysokość wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych – I kondygnacja, max. 4,5 m w kalenicy dachu;

4) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako

strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25⁰ do 40⁰ ;

5) dla budynków usługowych i związanych z nimi budynkami gospodarczo-garażowymi rozwiązanie dachów jako strome , o nachyleniu połaci dachowych od 22⁰ do 40⁰;

6) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych w budynkach mieszkalnych, ustala się zachowanie symetrycznie pochylonych połaci;

7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

8) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m od poziomu terenu;

9) stosowanie ogrodzeń ażurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;

10) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych, łączonych ścianami sąsiadów, w granicy działki;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;

12) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;

13) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) wysokość budynków związanych z zabudową usługową do II kondygnacji nadziemnych;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;

3) rozwiązanie dachów jako pochyłe dwu,- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 22⁰ do 40⁰;

4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) zabudowa realizowana w formie wolnostojącej lub szeregowej;

6) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki w wysokości 50 %;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;

8) stosowanie ogrodzeń ażurowych, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;

9) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 17. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu.

2. Od sieci infrastruktury technicznej ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§ 18. Nie ustala się, ze względu na brak występowania na obszarze planu.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki:

1) dla terenów oznaczonych symbolem 1 MN – 9 MN - 900 m²;
2) dla terenów oznaczonych symbolem 1 MN/U – 6 MN/U – 700 m²;
3) dla terenu oznaczonego symbolem U – 700 m²; w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 450 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 1) 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 18,0 m dla zabudowy usługowej; w przypadku realizacji zabudowy szeregowej – 10,0 m.

3. Granice nowo wydzielanych działek muszą być usytuowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.

4. Każda działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do istniejących lub projektowanych dróg.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 1. Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia SN 15 kV obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 7,5 m od osi linii.

2. W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

3. Wszystkie istniejące na obszarze planu urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) droga publiczna – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**:

- a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa po jednym w każdym kierunku,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni – min. 6,0 m,
- d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń izolacyjna, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi, obiekty małej architektury,
- e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,

- 2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDD - 3 KDD**:
 - a) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe po jednym w każdym kierunku,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - c) wydzielona jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń izolacyjna, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi, obiekty małej architektury,
 - e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,

- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDW – 10 KDW**:
 - a) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe po jednym w każdym kierunku,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 1 KDW, 4 KDW – 6,0 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 2 KDW, 3 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW - 9,0 m,
 - c) wydzielona jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń izolacyjna, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi, obiekty małej architektury,
 - e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,

- 4) wyznacza się rezerwy terenu pod poszerzenia istniejących dróg, oznaczone symbolem **1 KD - 3 KD** - o szerokości zmiennej, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) obsługa komunikacyjna obszarów 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U, U przyległych do drogi powiatowej nr 3074P poprzez drogę wewnętrzną 1 KDW, z zakazem realizacji bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową;

- 6) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunku planu.

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

- 1) ustala się obowiązek wyposażenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego będą stanowić projekty branżowe.

§ 23. 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne.

2. Rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej na tereny zabudowy i zainwestowania wyznaczone planem z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, po opracowaniu

projektu koncepcyjnego.

§ 24. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne, w tym ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;

2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z systematycznym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc wskazanych przez służby gminne;

3) wody opadowe i roztopowe, należy zagospodarować w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich, docelowo należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód o których mowa w pkt. 3) do odbiorników wód deszczowych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą;

5) po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

2. Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

§ 26. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii.

§ 27. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej;

2) 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 ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc;

4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę; jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji

transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Strzałkowie;

5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi firma energetyczna;

6) szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi firma energetyczna na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych;

7) dla usytuowania urządzeń energetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 28. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach, 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 wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

§ 29. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy usługowej - min. 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usługowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko na 1 budynek mieszkalny.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

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

§ 31. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1 MN - 9 MN, 1 MN/U - 6 MN/U, U wartość stawki procentowej określa się na 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 ZP/E/G/W/K, 2 ZP/E/G/W/K, KDL, 1KDD – 3 KDD, 1KDW-10KDW, 1KD-3KD, wysokość stawki procentowej określa się na 0%;

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 8 listopada 2012 r.

Rada Gminy podjęła uchwałę nr XLIII/267/10 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie miejscowości Słomczyce w obrębie geodezyjnym Babin gmina Strzałkowo. Projektowane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej poszerzą bazę terenów inwestycyjnych na obszarze sąsiadującym z miastem Słupca.

Na początku procedury planistycznej zawiadomiono odpowiednie organy oraz instytucje o przystąpieniu do prac nad planem oraz zamieszczono stosowne komunikaty w lokalnej prasie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej BIP. W trakcie trwania procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany, a następnie uzgodniony przez właściwe instytucje i organy. W dalszych etapach postępowania projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2012 r. do 24 lutego 2012 r. oraz w dniu 6 lutego 2012 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu miejscowego planu złożono 3 uwagi. W związku ze złożonymi uwagami dokonano ich rozpatrzenia i w wyniku uwzględnienia części uwag projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Plan został wyłożony do wglądu w dniach od 28.08.2012 r. do 26.09.2012 r. oraz w dniu 4.09.2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do planu zostały złożone 2 uwagi.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo". Plan został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w/w uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) z zachowaniem właściwej procedury.

Zgodnie z art. 46 pkt 1) 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.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

1. Na podstawie art. 42 pkt 2 informuje się, że do projektu planu oraz prognozy nie wpłynęły żadne wnioski oraz uwagi od społeczeństwa.

2. Na podstawie art. 55 ust. 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

1) możliwość rozwiązań alternatywnych dla terenu objętego planem była rozpatrywana na etapie sporządzania planu; w wyniku analiz zdecydowano się na zaprojektowanie na tym terenie kwartałów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdyż obszary te stanowią naturalny kierunek rozwoju miejscowości Słomczyce i Słupcy, znajdują się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, drogi powiatowej oraz panują tutaj odpowiednie warunki dla

realizacji planowanej zabudowy; wg ustaleń studium na obszarze tym była dopuszczona również zabudowa produkcyjna, lecz na takie rozwiązania się nie zdecydowano;

2) w opracowanym projekcie planu uwzględniono wytyczne z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko - m.in. nakazano prowadzenie właściwej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie standardów klimatu akustycznego na terenach sąsiednich;

3) projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego; w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono uwagi zawarte w opinii RDOS;

4) do projektu planu zgłoszono uwagi które dotyczyły następujących kwestii:

a) działki nr 321 i 320/2

uwaga z dn. 2.02.2012

- złożono zastrzeżenie do wytyczenia przez działkę drogi o symbolu KDL o szerokości 15 m.

Uwagę uwzględniono i przesunięto drogę.

- kto zapłaci za grunty, które zostaną zabrane pod drogę.

W planie droga KDL została oznaczona jako droga publiczna, do przejęcia i wykupienia przez gminę. Pozostałe odcinki dróg do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek zostały oznaczone jako drogi wewnętrzne KDW o charakterze niepublicznym.

- propozycja wyznaczenia drogi po już istniejącej drodze staro – słomczyckiej, rozszerzając ją do 15 m.

Pozostawienie jedynie poszerzonej drogi staro – słomczyckiej nie gwarantuje zabezpieczenia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu jak i terenów sąsiednich. Droga ta ma nieregularny przebieg i wyznaczenie tylko tej drogi do obsługi komunikacyjnej spowoduje wiele niedogodności i uciążliwości w ruchu samochodowym, uniemożliwiając szybkie i wygodne dotarcie do posesji – uwagę odrzucono.

uwaga z dn. 14.02.2012

- Urząd Gminy wydzielił drogi na moich działkach za które nie zapłaci.

Uwagę odrzucono.

- Urząd Gminy nie będzie brał udziału przy budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazyfikacyjnej z uwagi na brak pieniędzy.

Uwagę odrzucono.

- Urząd Gminy nałoży na mnie jako osobę fizyczną po przekształceniu podatek tzw. przekształceniowy i to w wysokości aż 30% od wartości działek.

Uwagę odrzucono.

b) działka nr 320/8

- propozycja takiego poprowadzenia drogi, który nie spowoduje podziału działki na 2 części tylko na 1 zwarty obszar.

Uwagę uwzględniono i przesunięto drogę.

c) działka nr 324/4

- zbyt restrykcyjne wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi w odległości 16 m. Proponujemy linię nieprzekraczalną między 8 do 10 m w tym zieleń: od pasa drogi Słomczyckiej i Wierzbowej. W tej linii proponujemy uwzględnić ewentualne pas na poszerzenie dróg

Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi (pasa terenu który został przewidziany w planie pod poszerzenie istniejącej drogi), co jest zgodne z ustawą o drogach publicznych – uwaga została odrzucona.

- wykreślić w § 2 pkt 10), lub rozszerzyć o usługi przez nas niżej proponowane

Punkt 10 w § 2 należy pozostawić – uwagę odrzucono.

- w § 4 pkt 2 wykreślić wyraz „nieuciążliwych”.

Ze względu na przedstawione przez właściciela terenu podczas dyskusji publicznej rodzaje działalności usługowej jakie zamierza prowadzić, wykreślono wyrażenie o nieuciążliwych usługach w odniesieniu do terenu 4 MN/U.

- określić co należy rozumieć przez zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jakie projektant miał na myśli inwestycje celu publicznego.

Pojęcia te są zdefiniowane w przepisach odrębnych – rozporządzeniu w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

- właściciele terenu nie wyrażają zgody na powstanie drogi wewnętrznej 10 KDW w granicach działki.

Zaprojektowana w planie droga zapewniała dostęp komunikacyjny do nowo

projektowanych działek oraz łączyła się z istniejącą drogą na terenie Słupcy. Drogę można wcześniej zakończyć placem manewrowym i zlikwidować na terenie 4 MN/U – uwagę uwzględniono.

- 1 KD -3 KD – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych, zmiana na 2 KDD, 3 KDD tereny dróg publicznych dojazdowych, natomiast jeśli wspólnie skorelowane zostały plany z Miastem Słupcą i Gminą Piotrowice i zaplanowana została droga publiczna 1 KD – 3 KD to wyrażamy zgodę z uwzgl. warunków zawartych w proponowanych zmianach w rozdz.I § 2 pkt 6 przez spełnieniem warunków:

- z jednej strony nasza działka łączy się z istniejącą drogą Wierzbową poprzez pas zieleni o szer. ok. 3,5 zarośnięty drzewami i krzewami,

- z drugiej strony nasza działka łączy się z istniejącą drogą Wierzbową poprzez pas zieleni o szerokości ok. 3,5 zarośnięty drzewami i krzewami.

W planie został wyznaczony pas terenu oznaczony symbolem 3 KD z przeznaczeniem pod poszerzenie ulicy Słomczyckiej. Po analizie materiałów geodezyjnych i planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy wynika, że w części zostały już wyznaczone działki pod drogę, i utrzymanie w planie rezerwy terenu pod poszerzenie drogi jest zasadne – uwagę odrzucono.

- zmienić nieprzekraczalną linię zabudowy od 8 do 10 m.

W planie linie zabudowy są poprawnie wrysowane.

- § 20 pkt 2 i 3 dopuszcza się możliwość uzyskania likwidacji istniejącej linii energetycznej napowietrznej na ziemną, a tym samym eliminację terenu ochronnego.

W § 27 projektu uchwały zostały określone zasady na jakich można dokonać przebudowy linii energetycznych.

- § 21 ust. 1 pkt 4 – wyznacza się rezerwy pod poszerzenie istniejących dróg publicznych 1 KD – 3 KD – jeśli nie mogą przybrać funkcji 2 KDD-3 KDD to zgodnie z naszą propozycją: nieprzekraczalnej linii zabudowy od 8 do 10 m w tym rezerwa na poszerzenie drogi.

Uwaga niezrozumiała.

- § 30 pkt 1,2 proszę o uściślenie i sprecyzowanie co oznacza dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Co należy rozumieć do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały (przez kogo) dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania.

Plan nie nakazuje realizacji zabudowy np. w okresie 3 lat od uchwalenia planu. Cały czas teren można użytkować w dotychczasowy sposób np. jako teren rolny. Realizacja postanowień uchwały w danym zakresie następuje przez właściciela terenu.

- jeśli nowe stawki opłaty planistycznej w wysokości 30 % miałyby być w momencie podjęcia

uchwały to rezygnujemy z planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego naszej działki.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwalonego planu wójt pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Jeżeli taka sprzedaż nie nastąpi, to pomimo że plan został uchwalony lub nastąpiła jego zmiana powodująca wzrost wartości nieruchomości, opłaty nie pobiera się.

Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym, i nie przewidziano możliwości wyłączenia części terenów z opracowania.

Uwaga z dnia 9.03.2012

- teren przylegający na naszej działce na której uzyskaliśmy indywidualną decyzję budowy budynku jednorodzinnego proponujemy pozostawić wyłącznie symbolem MN

Uwagę uwzględniono.

Uwagi złożone podczas ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotyczące działek 319/7, 319/8, 319/6, 319/5, 317/1, 317/2, 316

- uwzględnić w planie aktualny podział oraz aktualne granice działek

Tam gdzie było możliwe taki podział został zachowany – uwagę w części uwzględniono.

- zlikwidować drogę KDL w miejscu wyznaczonym na planie, a drodze KDD 1 KDD 3 nadać parametry i status drogi KDL z włączeniem do drogi powiatowej nr 3074P istniejącą drogi gruntowej oznaczonej nr ewid. 315

Uwagę odrzucono.

- likwidacja planowanych terenów 1 ZP/E/G/W/K

Wnioskowany teren znajduje się w miejscu nie nadającym się pod zabudowę z uwagi na położenie przy skrzyżowaniu dróg oraz nieregularny kształt terenu – uwagę odrzucono.

- w pasie terenu pomiędzy drogą powiatową nr 3074P a 4KDW i 1KDD wprowadzić tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela

Uwagę uwzględniono w części poprzez powiększenie terenów MN/U. Nie wprowadzono do planu terenów zabudowy produkcyjnej.

- zwiększyć powierzchnię dla usług w opisie planu

W uwadze nie podano dokładnie czego ma dotyczyć zwiększenie powierzchni. Nie uwzględniono w planie.

- uwzględnić w projekcie planu poszerzenie drogi powiatowej 3074P i dopuścić zjazdy do przylegających nieruchomości oraz jednocześnie zlikwidować drogę wewnętrzną równoległą do drogi powiatowej.

Zarząd Dróg Powiatowych nie wnioskował o dalsze poszerzenie drogi powiatowej. Nie ma możliwości zezwolenia na tworzenie bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową z każdej nieruchomości, w związku z czym konieczne jest utrzymanie w planie drogi wewnętrznej mającej służyć obsłudze komunikacyjnej dla nieruchomości przyległych do drogi powiatowej.

- znieść planowany przebieg droga – łącznik pomiędzy 3 KDW równoległy do drogi powiatowej

Uwagę uwzględniono.

- zniesienie ograniczeń architektonicznych odnośnie wysokości i powierzchni zabudowy obiektów handlowych, produkcyjnych i usługowych

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zawarte parametry architektoniczne odnośnie wysokości i powierzchni przyszłej zabudowy – uwagę odrzucono.

Działka nr 324/4

- określić rzeczywistą szerokość drogi 3 KD i skonsultować z gminą sąsiednią ewentualną konieczność poszerzenia. Uwzględnić parametry drogi pod względem zachowania istniejącego drzewostanu. Zweryfikować planowany drzewostan.

Szerokość drogi 3 KD jest zmienna i jej lokalizację w liniach rozgraniczających przedstawiono na rysunku planu. Projekt planu z wyznaczonym pasem terenu został pozytywnie zaopiniowany przez gminę sąsiednią – miastem Słupca. Parametry drogi pod względem zachowania drzewostanu będą uwzględnione na etapie sporządzania dokumentacji projektowej dla drogi. Zweryfikowano planowany drzewostan. Uwagę uwzględniono w części.

5) ustalenia planu nie będą transgranicznie oddziaływały na środowisko,

6) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków

realizacji postanowień dokumentu:

a) ocena zgodności projektowanych inwestycji z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego na etapie ustalania lokalizacji inwestycji,

b) na etapie uzyskania pozwolenia na budowę – poprzez ocenę zgodności zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności rodzaju inwestycji, parametrów zabudowy, w tym intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, sposobów uzbrojenia technicznego terenu, z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

c) na etapie oddawania budynków do eksploatacji - poprzez dopuszczenie budynków do eksploatacji.

Po uchwaleniu planu, uchwała Rady Gminy wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIX/166/2012
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 8 listopada 2012 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie miejscowości Słomczyce w obrębie geodezyjnym Babin gmina Strzałkowo

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25.01.2012 r. do 24.02.2012 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do dnia 16.03.2012 r.

§ 2. W ustawowym terminie wpłynęły 3 uwagi.

Uwaga nr 1:

z dnia 02.02.2012

1. Złożono zastrzeżenie do wytyczenia przez działkę drogi o symbolu KDL o szerokości 15 m.
2. Kto zapłaci za grunty, które zostaną zabrane pod drogę.
3. Propozycja wyznaczenia drogi po już istniejącej drodze staro – słomczyckiej, rozszerzając ją do 15 m.

z dnia 14.02.2012

1. Urząd Gminy wydzielił drogi na moich działkach za które nie zapłaci.
2. Urząd Gminy nie będzie brał udziału przy budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazyfikacyjnej z uwagi na brak pieniędzy.

Uwaga nr 2:

z dnia 16.03.2012

1. Propozycja takiego poprowadzenia drogi, który nie spowoduje podziału działki na 2 części tylko na 1 zwarty obszar.

3. Uwaga nr 3:

z dnia 6.03.2012

1. Zbyt restrykcyjne wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi w odległości 16 m. Proponujemy linię nieprzekraczalną między 8 do 10 m w tym zieleń: od pasa drogi Słomczyckiej i Wierzbowej. W tej linii proponujemy uwzględnić ewentualne pas na poszerzenie dróg.

2. Wykreślić w § 2 pkt 10), lub rozszerzyć o usługi przez nas niżej proponowane.
3. W § 4 pkt 2 wykreślić wyraz „nieuciążliwych”.
4. Określić co należy rozumieć przez zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jakie projektant miał na myśli inwestycje celu publicznego.
5. Nie wyrażają zgody na powstanie drogi wewnętrznej 10 KDW w granicach naszej działki.
6. 1 KD -3 KD – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych, zmiana na 2 KDD, 3 KDD tereny dróg publicznych dojazdowych, natomiast jeśli wspólnie skorelowane zostały plany z Miastem Słupcą i Gminą Piotrowice i zaplanowana została droga publiczna 1 KD – 3 KD to wyrażamy zgodę z uwzgl. warunków zawartych w proponowanych zmianach w rozdz.I § 2 pkt 6 oraz spełnieniem warunków:
 - z jednej strony nasza działka łączy się z istniejącą drogą Wierzbową poprzez pas zieleni o szer. ok. 3,5 zarośnięty drzewami i krzewami,
 - z drugiej strony nasza działka łączy się z istniejącą drogą Wierzbową poprzez pas zieleni o szerokości ok. 3,5 zarośnięty drzewami i krzewami.
7. Zmienić nieprzekraczalne linie zabudowy od 8 do 10 m.
8. § 20 pkt 2 i 3 dopuszcza się możliwość uzyskania likwidacji istniejącej linii energetycznej napowietrznej na ziemną, a tym samym eliminację terenu ochronnego.
9. § 21 ust. 1 pkt 4 – wyznacza się rezerwy pod poszerzenie istniejących dróg publicznych 1 KD – 3 KD – jeśli nie mogą przybrać funkcji 2 KDD-3 KDD to zgodnie z naszą propozycją: nieprzekraczalnej linii zabudowy od 8 do 10 m w tym rezerwa na poszerzenie drogi.
10. § 30 pkt 1,2 proszę o uściślenie i sprecyzowanie co oznacza dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Co należy rozumieć do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały (przez kogo) dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania.
11. Jeśli nowe stawki opłaty planistycznej w wysokości 30 % miałyby być w momencie podjęcia uchwały to rezygnujemy z planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego naszej działki.

z dnia 9.03.2012

1. Teren przylegający na naszej działce na której uzyskaliśmy indywidualną decyzję budowy budynku jednorodzinnego proponujemy pozostawić wyłącznie symbolem MN

§ 3. 1. Odrzuca się uwagę nr 1 z dn. 2.02.2012 w części dotyczącej pkt. 3) oraz uwagę z dnia 14.02.2012 w części dotyczącej pkt. 1), 2), 3) ze względu na:

uwaga z dn. 2.02.2012.

ad. 3) Pozostawienie jedynie poszerzonej drogi staro – słomczyckiej nie gwarantuje zabezpieczenia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu jak i terenów sąsiednich. Droga ta ma nieregularny przebieg i wyznaczenie tylko tej drogi do obsługi komunikacyjnej spowoduje wiele niedogodności i uciążliwości w ruchu samochodowym, uniemożliwiając szybkie i wygodne dotarcie do posesji.

uwaga z dn. 14.02.2012.

ad. 1) W planie na przedmiotowej działce wyznaczono drogę o charakterze publicznym, która miałaby być wykupiona przez gminę.

ad. 2) Obowiązkiem gminy jest udział przy realizacji sieci infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

ad. 3) Urząd gminy może nałożyć tzw. podatek przekształceniowy w wysokości 30 %, ale nie od wartości działki tylko różnicy wartości działki przed przekształceniem i po przekształceniu działki określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Odrzuca się uwagę nr 3 w części dotyczącej pkt. 1), 2), 4), 6), 7), 8), 10), 11)

ad. 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi (pasa terenu który został przewidziany w planie pod poszerzenie istniejącej drogi), co jest zgodne z ustawą o drogach publicznych.

ad. 2) W planie należy pozostawić zapis mówiący o możliwości lokalizacji na poszczególnych terenach usług nieuciążliwych, ze względu na konieczność zapewnienia właściwej ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

ad. 4) Pojęcia do których odnosi się uwaga są zdefiniowane w przepisach odrębnych – rozporządzeniu w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

ad. 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi (pasa terenu który został przewidziany w planie pod poszerzenie istniejącej drogi), co jest zgodne z ustawą o drogach publicznych.

ad. 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy są wyznaczone właściwie.

ad. 8) W § 27 projektu uchwały zostały określone zasady na jakich można dokonać przebudowy linii energetycznych.

ad. 10) Pojęcia zostały wyjaśnione podczas dyskusji publicznej.

ad. 11) Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym, i nie przewidziano możliwości wyłączenia części terenów z opracowania.

§ 4. W dniach od 28.08.2012 r. do 26.09.2012 r. odbyło się ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, gdzie termin składania uwag określono do dnia 17.10.2012 r.

§ 5. W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi.

1. Uwaga nr 1.

z dnia 16.10.2012

1. Uwzględnić w planie aktualny podział oraz aktualne granice działek.
2. Zlikwidować drogę KDL w miejscu wyznaczonym na planie, a drodze KDD 1 KDD 3 nadać parametry i status drogi KDL z włączeniem do drogi powiatowej nr 3074P istniejącą drogi gruntowej oznaczonej nr ewid. 315.
3. Likwidacja planowanych terenów 1 ZP/E/G/W/K.
4. W pasie terenu pomiędzy drogą powiatową nr 3074P a 4KDW i 1KDD wprowadzić tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela.
5. Zwiększyć powierzchnię dla usług w opisie planu.
6. Uwzględnić w projekcie planu poszerzenie drogi powiatowej 3074P i dopuścić zjazdy do przylegających nieruchomości oraz jednocześnie zlikwidować drogę wewnętrzną równoległą do drogi powiatowej.
7. Znieść planowany przebieg droga – łącznik pomiędzy 3 KDW równoległy do drogi powiatowej .
8. Zniesienie ograniczeń architektonicznych odnośnie wysokości i powierzchni zabudowy obiektów handlowych, produkcyjnych i usługowych.

1. Uwaga nr 2.

z dnia 16.10.2012

1. Określić rzeczywistą szerokość drogi 3 KD i skonsultować z gminą sąsiednią ewentualną konieczność poszerzenia. Uwzględnić parametry drogi pod względem zachowania istniejącego drzewostanu. Zweryfikować planowany drzewostan.

§ 6. Odrzuca się uwagę nr 1 w części dotyczącej pkt. 2), 3), 5), 6), 8) ze względu na:

- ad. 2) Nie ma uzasadnienia dla nadawania kategorii drogi lokalnej dla drogi leżącej na obrzeżach planu.
- ad. 3) Wnioskowany 1 ZP/E/G/W/K teren znajduje się w miejscu nie nadającym się pod zabudowę z uwagi na położenie przy skrzyżowaniu dróg oraz nieregularny kształt terenu.
- ad. 5) W projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla usług wynosi 50%

powierzchni działki co jest wartości wystarczającą. W uwadze nie określono o ile ma być wskaźnik zwiększony.

ad. 6) Powiatowy Zarząd Dróg nie wnioskował o dalsze poszerzenie drogi powiatowej. Nie ma możliwości zezwolenia na tworzenie bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową z każdej nieruchomości, w związku z czym konieczne jest utrzymanie w planie drogi wewnętrznej mającej służyć obsłudze komunikacyjnej dla nieruchomości przyległych do drogi powiatowej.

ad. 8) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zawarte parametry architektoniczne odnośnie wysokości i powierzchni przyszłej zabudowy.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/166/2012
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 8 listopada 2012 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rady Gminy Strzałkowo określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2012r. poz. 1059) i nie będą obciążały budżetu gminy.