

## **PROJEKT**

**UCHWAŁA Nr .....**

**Rady Gminy Strzałkowo**

**z dnia .....**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo, w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016 r., poz. 466 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXIV/164/2016 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 20 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo, w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260, Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

### **DZIAŁ I**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1.Stwierdza się że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, uchwalonego uchwałą Nr III/29/2015 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 29 stycznia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Brudzewo 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 dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo,

w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260” 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;

2) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się obiekty budowlane od linii rozgraniczającej tereny; z wyłączeniem schodów, pochylni, gzymsów, wykuszy, okapów, o szerokości do 2,0 m;

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

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

6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

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

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

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

10) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Strzałkowo.

## **DZIAŁ II**

### **Rozdział 1**

#### **Przepisy szczegółowe**

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

§ 3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się przeznaczenie na:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację usług;
- 3) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z zabudową usługową.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM** ustala się przeznaczenie na teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie na teren rolniczy.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie na teren wód powierzchniowych.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie na las.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/IT** ustala się przeznaczenie

na teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

**§ 10.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KDD** – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
- 2) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** – ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 11.** Na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, zgodnie z ustaleniami planu,
  - b) możliwość realizacji nowych budynków,
  - c) lokalizację zabudowy w kondygnacjach podziemnych,
  - d) lokalizację obiektów małej architektury,
  - e) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - f) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - g) lokalizację dojazdów i dojazdów;
  - h) lokalizację sztyldów,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem R:

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, z zastrzeżeniem § 19,
  - b) prowadzenie upraw ogrodniczych i sadowniczych,
  - c) przeznaczenie terenu pod użytki zielone,

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz realizacji budynków oraz ogrodzeń.

**§ 14.** Przy realizacji nowo projektowanych obiektów należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sztyldów, wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 15.** Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.

**§ 16. 1.** Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

2. 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.

**§ 17.** Ustala się zachowanie drzew i krzewów śródpolnych i przydrożnych, poza niezbędną wycinką sanitarną.

**§ 18. 1.** Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach

odrębnych:

1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy zagrodowej 1RM, 2RM, 3RM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną i usługową na terenie P/U musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

3. Ustala się nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku.

**§ 19.** Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 1 i 2,

1) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu:

- a) łączności publicznej,
- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) ustala się całkowity zakaz lokalizacji:

- a) biogazowni,
- b) ferm hodowlanych,
- c) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- d) lokalizacji punktów segregacji oraz składowania i przetwarzania odpadów.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 20.** 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.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 21. W obszarze przestrzeni publicznej - KDD dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 4) wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;
- 5) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6), 7);
- 6) zachowanie symetrycznie pochylonych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki budowlanej,
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 35%;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 900m<sup>2</sup>;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny.

**§ 23.** Dla terenu, oznaczonego symbolem **P/U** ustala się:

- 1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu, lub górnej poziomej krawędzi;
- 2) rozwiązanie dachów jako pochyłe dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych od 20° do 40°, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji:
  - a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

i ogrodniczych – oznaczonych symbolem **1RM, 2RM, 3RM** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) realizację dachów płaskich lub stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków mieszkalnych ustala się realizację dachów stromych;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 10,0 m w kalenicy dachu;
- 6) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m w kalenicy;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP/IT** ustala się:

- 1) wysokość budynków I kondygnacja, nie więcej niż 6,0 m;
- 2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 90%.

§ 26. Dla obiektów służących obsłudze produkcji rolnej na terenach rolniczych oznaczonych symbolem **R**, o których mowa w § 12 ust.1 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość do II kondygnacji, nie więcej niż 11,0 m;
- 2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 40<sup>0</sup>;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

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

## **Rozdział 8**

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

§ 29. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 900 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z zabudową usługową P/U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – 2000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyłączeniem działek narożnych oraz działek położonych przy placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowych zakończeniach ciągów komunikacyjnych:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN -20,0 m;
- 2) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z zabudową usługową P/U – 25,0 m;
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – 25,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 20°, w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9**

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

§ 30. Ustala się konieczność zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m npt. i więcej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 31. 1. Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych dystrybucyjnych ustala się obszar oddziaływania o szerokości:

- 1) dla linii SN 15 kV wynosi 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
  - 2) dla linii nn 0,4 kV wynosi 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.
2. Istnieje możliwość zmniejszenia obszaru oddziaływania dla napowietrznych linii

elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli, takich jak maszty, oraz nasadzeń wysoką roślinnością kolidującą z przebiegiem przewodów energetycznych.

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

5. Dopuszcza się przebudowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy określi operator sieci.

6. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

**§ 32.** 1. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej przesyłowej 220 kV Czerwonak – Pątnów wyznacza się pas technologiczny o szerokości 50,0 m, po 25,0 m od osi linii w obie strony dla którego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

2. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tj.:

a) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych,  
b) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,

2) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii elektroenergetycznej;

3) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym, oraz sadzenia roślinności wysokiej, powyżej 3,0 m pod linią, i w odległości po 16,0 m od osi linii w obu kierunkach,

4) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą, przesyłową, właściciela linii;

5) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego najbliższym sąsiedztwie winny być zaopiniowane przez właściciela linii;

6) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

7) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

## **Rozdział 10**

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

**§ 33.** 1. Droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem KDD,

- 1) droga jednojezdniowa, z urządzeniem pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW – 5KDW ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

**§ 34.** 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru planu należy zapewnić poprzez

drogę publiczną dojazdową KDD oraz układ dróg wewnętrznych 1KDW – 5KDW, natomiast połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą wojewódzką 260 położoną poza obszarem planu, poprzez istniejące skrzyżowanie drogi nr 260 z drogą publiczną KDD oraz projektowany zjazd na drogę wewnętrzną 1KDW.

2. Ustala się zakaz tworzenia innych bezpośrednich włączeń – skrzyżowań i zjazdów do drogi wojewódzkiej nr 260, niż wymienione w § 34 ust.1.

**§ 35.** W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 260, zlokalizowanej poza obszarem planu, należy przewidzieć w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, jak utrudnienie czytelności drogowskazowej, ograniczenie widoczności;

2) ustala się obowiązek wyposażenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej.

**§ 36.** 1. Dostawa wody z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 37.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków;

2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

4) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 4, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów powierzchni szczelnej do wód lub ziemi

zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.

**§ 39.** Na obszarze 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.

**§ 40.** 1. Na obszarze 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 niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
- 3) określenie ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc;
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu.

2. Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV, oraz nowych linii po ich wybudowaniu.

**§ 41.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

## **Rozdział 12**

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

§ 43. 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 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Strzałkowo**  
**z dnia .....**

Do rozpoczęcia prac nad opracowaniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo, w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260” przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały Nr XXIV/164/2016 z dnia 20 października 2016 r. Do opracowania planu przystąpiono w związku z koniecznością określenia przeznaczenia terenów zgodnych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, bowiem na obszarze tym nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie prac planistycznych miało na celu zapewnienie celów polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo, a Rada Gminy uchwała plan miejscowy dopiero po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono:

- strefę o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ zabudowy zagrodowej,
- strefę o wiodącej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- strefę o wiodącej funkcji zabudowy usługowej
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Wójt Gminy Strzałkowo, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził projekt miejscowego planu, zawierający część

tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz poprzez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od ..... do ..... projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu ..... odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia ..... w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 2,

- w projekcie planu został określony rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasady podziałów na działki budowlane, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynne,

- plan określił ograniczenia oraz zasady lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: tablice czy urządzenia reklamowe.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:

- szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych

w rozdziale 1 i 6,

- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii

terenów,

- zaprojektowanie terenów zieleni ZP,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:

- poprzez wyznaczenie terenów leśnych ZL, oraz terenów wód powierzchniowych – WS, zapewniających odpływ wód opadowych i roztopowych do Strugi Bawół,

- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, nie podlegających ochronie,

- ustaleniu w planie ochrony istniejących skupisk roślinności oraz drzew,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych podlegających ochronie prawnej;

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:

- o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,

- określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,

- nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,

- warunkiem utrzymania stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

- wprowadzone zmiany przyczynią się do możliwości lepszego gospodarowania terenem,  
-przekształcenia części terenu na cele inwestycyjne w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, co przekłada się na utrzymanie jego walorów ekonomicznych,

7) prawo własności,

- na obszarze objętym opracowaniem planu większość terenu stanowią grunty prywatne,  
- grunty będące własnością gminy obejmują przede wszystkim tereny istniejących dróg oraz rowy melioracyjne,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu zostały złożone wnioski od organów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, które zostały uwzględnione,

– plan podlega następnie uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego,

- potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione m.in. poprzez uwzględnienie wniosków składanych przez mieszkańców wsi, dotyczących wprowadzenia zakazu lokalizacji ferm hodowlanych na obszarze planu,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

– w planie zawarto zapisy m.in. w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,

- ustalenia planu przewidują ponadto konieczność realizacji nowych odcinków podstawowej sieci infrastruktury technicznej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:

- zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu i jego późniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na

stronach internetowych gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień dotyczących planu w Urzędzie Gminy,

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,

13) projekt planu zabezpiecza potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części wsi Kokczyn Drugi. Opracowanie planu stało się konieczne ze względu na składane wnioski przez mieszkańców wsi, zwracających się z prośbą o zabezpieczenie terenów rolniczych przed budową ferm hodowlanych. W planie wprowadzono zapisy zakazujące realizacji tego typu inwestycji, i ustalenia takie są zgodne z interesem publicznym.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- teren jest położony we wsi Kokczyn Drugi, i obejmuje tereny częściowo już zainwestowane,
- teren planu ma zapewnione powiązania do sieci dróg publicznych, lub bezpośrednio do nich przylega,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi klasy dojazdowej, i drogą wojewódzką,
- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą nr XXXVIII/323/2014 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 30 października 2014r. została przyjęta ocena aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo w rejonie wsi Kokczyn Drugi z przyjętymi w analizie założeniami, które m.in. wskazują na konieczność dalszego opracowywania planów na terenie gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo, w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260” można przyjąć że realizacja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od budynków. Dochody własne gminy po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą się wiązały głównie z naliczaniem podatku od budowli oraz z podatkiem od powierzchni gruntów. Nastąpi tu częściowa zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem. Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zmianą przeznaczenia terenów, głównie z terenów rolnych na tereny aktywizacji gospodarczej, oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**załącznik nr 2  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Brudzewo, w rejonie miejscowości Kokczyn Drugi i drogi wojewódzkiej 260”**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do ..... Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) uwagi były przyjmowane do dnia .....

**załącznik nr 3  
do uchwały nr .....  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada 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 wojewódzkim

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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 885 ze 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 (t.j. 2012r. poz. 1059 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.