



**WÓJT
GMINY STRZAŁKOWO**

62-420 Strzałkowo
ul. Al. Prym. Wyszyńskiego 6
063/ 275 06 19 , 275 06 77 fax:/063/ 275 02 62
www.strzałkowo.pl
ug@strzałkowo.pl

Strzałkowo, dnia 06.10.2017 r.

GPP.6727.59w.2017

**WYPIS / WYRYS
z planu zagospodarowania przestrzennego**

I. Teren objęty wypisem – część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 699/18 obręb geodezyjny Strzałkowo.

II. Podstawa wypisu i wyrysu – uchwała Rady Gminy Strzałkowo nr XXII/199/2013 z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Strzałkowo, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. 3103 z dnia 22.04.2013 r.

III. Treść ustaleń planu:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej lokalizowane wzdłuż drogi krajowej nr 92 zaleca się realizować poza jej pasem drogowym, lub w pasie drogowym na warunkach zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się realizację dróg serwisowych na terenach przyległych do drogi krajowej nr 92, w celu ograniczenia ilości istniejących zjazdów;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolem przeznaczenia MN,U i zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U oraz na terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem przeznaczenia U,MN, dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w ramach działki lub budynku mieszkalnego, w szczególności usług handlu, gastronomii i innych bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tych granic;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych bezpośrednio przy bocznej granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 8) w granicach planu adaptuje się istniejącą zabudowę oraz istniejące nachylenie dachów, które nie spełniają parametrów określonych w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów;
- 9) wysokość ogrodzeń oddzielających nieruchomości nie powinna przekraczać 1,8 m;
- 10) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z prefabrykatów betonowych przy granicy działek z ulicami;
- 11) ogrodzenie przy granicy działek z ulicami powinno być ażurowe na co najmniej 50% jego powierzchni, z wyjątkiem ogrodzenia z żywopłotu;

12) dla nadziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;

13) wszelkie planowane na obszarze objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;

14) dopuszcza się możliwość lokalizowania reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MN,U, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U, na terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem przeznaczenia U,MN, oraz na terenach obiektów składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem IP, terenach

obiektów produkcyjnych, usługowych i garażowych oznaczonych symbolem 2P, terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U, terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem przeznaczenia U, terenach US i terenach usług publicznych oznaczonych symbolem przeznaczenia UP oraz na terenach dróg publicznych;

15) każdą lokalizację reklamy na obszarze drogi publicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi;

16) rozwiązania kolorystyczne projektowanej zabudowy powinny uwzględniać kontekst zabudowy sąsiedniej, w szczególności w rejonie ulic: Al. Prymasa Wyszyńskiego i Gen. Sikorskiego;

17) na terenach oznaczonych symbolem UP i US dopuszcza się sytuowanie urządzeń radiokomunikacyjnych w formie wolno stojącego słupa lub wieży oraz lokalizację punktowych obiektów przekaznikowych.

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

1) ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na terenach objętych planem;

2) w przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącym systemem melioracji gruntów należy przebudować urządzenia drenarskie w uzgodnieniu z zarządcą sieci melioracyjnej;

3) wzdłuż rowu melioracyjnego należy zachować pas techniczny o szerokości co najmniej 5 m, umożliwiający dostęp dla służb eksploatacji i konserwacji;

4) w obrębie pasów technicznych zakazuje się przegradzania, wznoszenia budynków i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do rowu;

5) wszelkie oddziaływania związane z projektowanymi przedsięwzięciami i funkcjonowaniem obiektów oraz urządzeń produkcyjno-usługowych nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie;

7) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;

8) ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie i przepisami odrębnymi;

9) na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej zakazuje się budowy zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i indywidualnych oczyszczalni ścieków;

10) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki własnej, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować je jako odpad i zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie i przepisami odrębnymi;

11) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem:

a) MW – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) MN,U i U,MN – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) MN/U – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

d) MN – należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

12) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 1MN,U i 1U,MN należy stosować środki techniczne zmniejszające poziom hałasu do wartości normatywnych;

13) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu oddziaływania drogi krajowej, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających poziom hałasu w budynkach do wartości normatywnych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy dotyczące terenów

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

- 9) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem U ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) adaptuje się istniejącą stację paliw z możliwością jej rozbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami zabudowy usługowej określonymi w lit. e,
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - d) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności produkcyjnej oraz dystrybucji materiałów niebezpiecznych,
 - e) parametry zabudowy usługowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość całkowita zabudowy do 10,0 m,
 - dachy dowolne, pokrycie dowolne;
 - f) zasady zagospodarowania terenu:
 - dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych do wysokości 16 m,
 - powierzchnia zabudowy – do 50 % powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - adaptuje się wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na istniejących działkach, przekraczające podane w tir. 2 i 3,
 - w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane ulice;
 - g) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna szerokość działki budowanej – 25 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;

ROZDZIAŁ 3

Przepisy dotyczące infrastruktury technicznej

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV, która będzie rozbudowywana do występującego zapotrzebowania na energię;
- 2) na obszarze objętym planem zezwala się na lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenów dla ich potrzeb;
- 3) na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
- 4) określenie zakresu ostatecznej rozbudowy sieci i liczby stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;
- 5) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na obszarze objętym planem, dopuszcza się ich lokalizację w miejscu wskazanym przez przedsiębiorstwo energetyczne lub Urząd Gminy Strzałkowo;
- 6) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy uwzględnić w projektowanym zagospodarowaniu terenów, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, i tak dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne o krawędziach w odległości:
 - a) dla linii 15 kV – 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - b) dla linii 0,4 kV – 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

- w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli oraz zieleni wysokiej;
- 7) warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
 - 8) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na warunkach i w sposób określony przez przedsiębiorstwo elektroenergetyczne;
 - 9) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - 10) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych..

§ 10. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji na warunkach określonych przez właścicieli sieci oraz w oparciu o przepisy szczególne;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczania w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem tych ścieków do oczyszczalni przez koncesjonowanych przewoźników.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z posesji należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów, dachów oraz terenów utwardzonych kanałami otwartymi do urządzeń podczyszczających i dalej do odbiorników tych wód;
- 3) docelowo odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub ich retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów nawodnień po uprzednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się:

- 1) przebudowę istniejącej sieci napowietrznej i budowę nowej sieci jako podziemną sieć telekomunikacyjną;
- 2) zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych w kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 3) lokalizację sieci telekomunikacyjnej w pasach dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na każdym innym terenie w porozumieniu z właścicielem terenu;

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

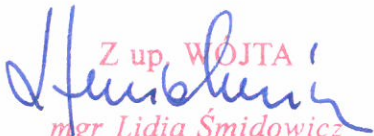
- 1) do celów grzewczych jako źródeł ciepła należy stosować: paliwo gazowe, płynne, paliwa stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji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

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych, w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów;

2) odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych lub ekonomicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych, odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami szczególnymi.

IV. Wypis i wyrys sporządzono na potrzeby Urzędu Gminy Strzałkowo.


Z up. WÓJTA
mgr Lidia Śmidowicz
Zastępcza Wójta

Załącznik: - Wyrys planu
a/a.
G.M.

ZALĄCZNIK WYRYS/ do Wypisu
GPP.6727.59w.2017 z dnia 06.10.2017 r.

