

**UCHWAŁA NR XIV/154/2020  
RADY GMINY STRZAŁKOWO**

z dnia 25 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
w miejscowości Strzałkowo dla rejonu przy ulicy Polnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), 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 XXXIII/238/2017 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 9 listopada 2017 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony pomiędzy ul. Polną, ul. Powidzką i ul. Ostrowską w Strzałkowie, 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 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Strzałkowo dla rejonu przy ulicy Polnej”, 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) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną powierzchnią służącą garażowaniu pojazdów;
- 4) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków oraz wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych w głębi działki;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji postanowień planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem.

## DZIAŁ II.

### Rozdział 1.

#### **Przepisy szczegółowePrzeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy usługowej.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US ustala się przeznaczenie na teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się przeznaczenie na teren zieleni urządzonej.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) KDL - ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
- 2) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW - ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

### Rozdział 2.

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

§ 10. Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem ZP/US i ZP;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
  - e) budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat w granicy działki budowlanej,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, na terenie oznaczonym symbolem ZP/US.

### Rozdział 3.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu**

§ 11. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U, 2U, 3U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem ZP/US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Ustala się nakaz utrzymywania zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenie oznaczonym symbolem ZP/US.

3. Ustala się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów.

§ 12.1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru objętego planem musi uwzględniać jego położenie w ramach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 14. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

- 1) zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej;
- 3) lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 2MN, 3MN dopuszcza się lokalizację dachów płaskich;
- 9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

- c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną intensywność zabudowy – 0,03;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 35%;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dla zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację dachów płaskich;
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) maksymalną powierzchnię - 40 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną intensywność zabudowy - 0,05;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) min. 2 miejsca parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) dla funkcji usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- 12) lokalizację 1 budynku mieszkalnego, lub 1 budynku usługowego, lub 1 budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 13) lokalizację maksymalnie 1 budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej.

**§ 18.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**, ustala się:

- 1) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 14,0 m w kalenicy dachu;

- 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;
- 4) realizację dachów płaskich, lub stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
- 7) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,01;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,35;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 stanowisko przypadające na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 19.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu;
- 3) rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, lub dachy płaskie;
- 4) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
  - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji - w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) 40% dla terenu ZP/US;
- 2) 70% dla terenu ZP.

## **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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**

**§ 21.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 22. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 800 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m, z wyłączeniem działek narożnych.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

### **Rozdział 9.**

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

§ 23. 1. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV do czasu ich skablowania obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W obszarze o którym mowa w ust.1 się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

3. Ustala się zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych.

4. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu pozostałych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 10.**

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

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg wewnętrznych z włączeniem do ul. Polnej oraz ul. Powidzkiej i ul. Ostrowskiej.

2. Droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) wyznacza się rezerwę terenu na poszerzenie ulicy Polnej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczalna lokalizacja - zieleni, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW – 12,0 m,
  - b) 4KDW – 15,0 m,
  - c) 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW – 10,0 m,
  - e) 11KDW - utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

§ 25. 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;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

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

**§ 27.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków: 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej; 2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; 3) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w ramach własnego terenu; 4) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 3) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów o powierzchni szczelnej do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** Ustalenia w zakresie energii elektrycznej:

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) realizacja nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako skablowane podziemne;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

**§ 31.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 32.** 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.**

**§ 33.** 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 planach, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Gałań**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI STRZAŁKOWO DLA REJONU PRZY ULICY POLNEJ.

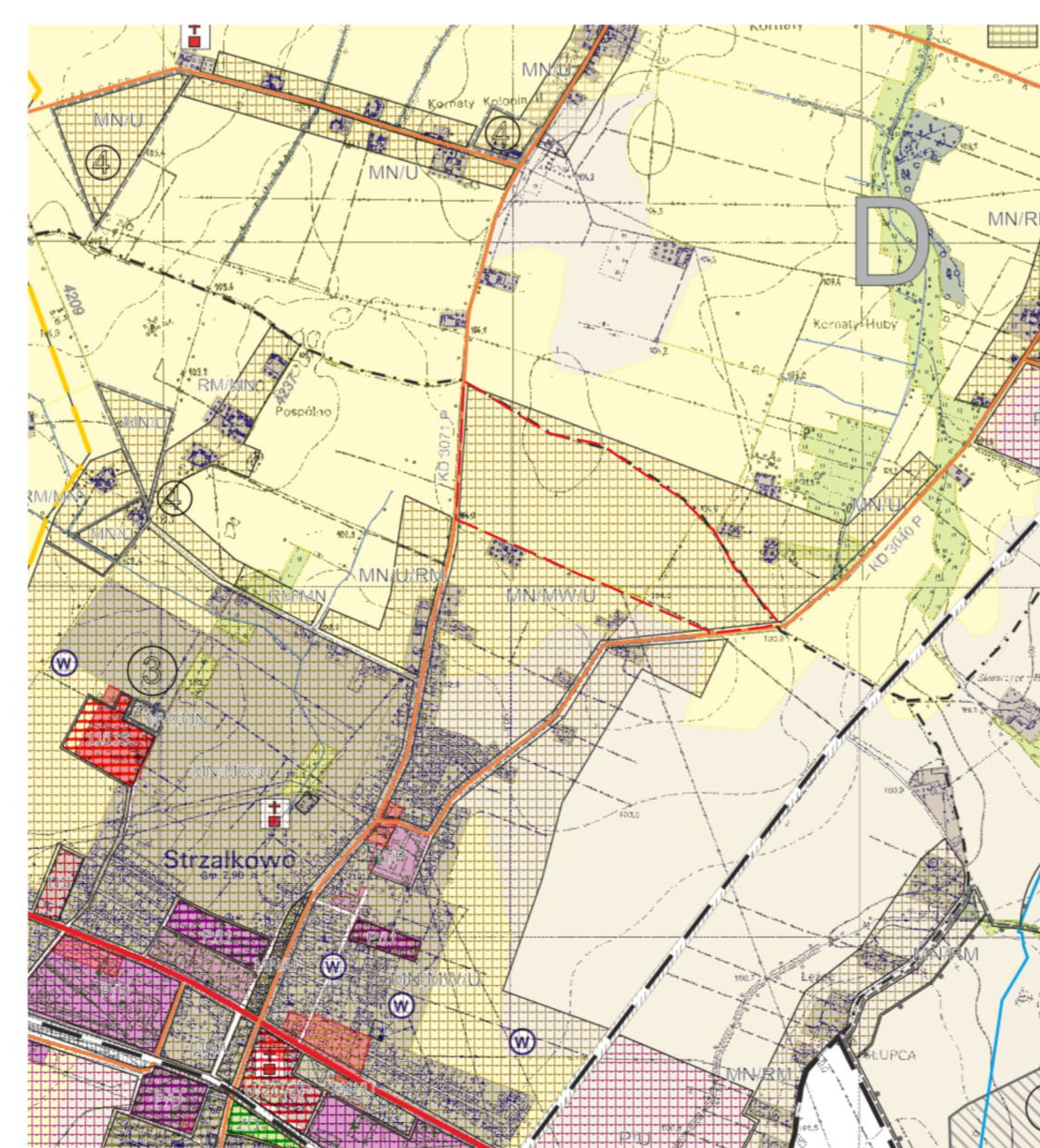
skala 1 : 1000

0 50 m 100 m

załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia .....  
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.  
poz. .... z dnia .....

Opracowanie:  
mgr Michał Dudziński

Wzrost: 1:10 000  
Skala mapy: 1:10 000



granica opracowania planu

TERENY O WŁASNOŚCI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
TERENY O WŁASNOŚCI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
TERENY O WŁASNOŚCI FUNKCJI USŁUGOWEJ, W TYM USŁUGI  
O CHARAKTERZE PUBLICZNYM

## OZNACZENIA

- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
- NIENAPRZECZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MVU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZPIUS TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KDL TERENY DROGI PUBLICZNEJ
- KDW TERENY DROG WĘWĘTRZNYCH
- TERENY GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH W OBRĘBIE PIĘTRA CZWARTORZĘDOWEGO NR 143 SUBZBIORNIK NOWOCZŁAW - GNIEZNO PODLEGAJĄCY WYSOKIEJ OCHRONIE (w granicach planu)
- SN 15 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV z OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
- oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniami planu
- ORIENTACYJNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- OO SZPALER ZIELENI

**załącznik nr 2  
do Uchwały nr XIV/154/2020  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia 25 czerwca 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Strzałkowo dla rejonu przy ulicy Polnej”**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9.04.2020r. do 14.05.2020r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), uwagi były przyjmowane do dnia 1.06.2020r.

W ustawowym terminie złożono 1 uwagę, która została nieuwzględniona przez Wójta. Wobec nieuwzględnienia przez Wójta złożonej uwagi, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Strzałkowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi dotyczącej obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwa i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	1.06.2020	osoba fizyczna	<p>Wyrażam sprzeciw wobec powstałego projektu m.p.z.p. Chcę podkreślić zasadność wydania pozytywnej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie bezobsługowej stacji bazowej telefonii komórkowej na wskazanej działce.</p> <p>Zgodnie z projektem planu na mojej działce ma dojść do wydzielenia drogi. Z takim rozwiązaniem nie sposób się zgodzić.</p> <p>Droga jest planowana na granicy 2 działek rolnych, co z perspektywy prowadzonych na nich upraw jest nie do zaakceptowania. Takie rozwiązanie zakłócałoby i utrudniałoby prace rolne na naszym polu.</p> <p>Powyższe działki charakteryzują się dużym areałem i są uprawiane w dobrej kulturze rolnej. Trudno zaakceptować wykorzystanie tych terenów na inne przeznaczenie niż tereny rolne, gdyż miejsce to jest środowiskiem licznych gatunków zwierząt dziko żyjących.</p> <p>Uchwalenie m.p.z.p. w obecnym brzmieniu przekreśliłoby realizację planowanej przez mojego brata inwestycji związanej z budową bezobsługowej stacji bazowej telefonii</p>	dz. 744 oraz tereny sąsiednie	2KDW, 3KDW, 4KDW, KDL 2U, 3U, 1MN/U, ZP/US	-	x			<p>Plan nie nakazuje realizacji inwestycji określonych na rysunku planu (budowa domów czy dróg), a jedynie dopuszcza taką możliwość. W sytuacji kiedy właściciel nie jest zainteresowany zmianą użytkowania gruntów, dotychczasowa działalność – w tym przypadku uprawy polowe mogą być dalej prowadzone.</p> <p>Plan nie zakazuje realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, do których zalicza się bazowa</p>

			<p>komórkowej.</p> <p>W świetle art. 46 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych m.p.z.p. mnie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</p> <p>Przedmiotowy projekt m.p.z.p. uniemożliwia budowę stacji telefonii komórkowej zgodnie z wcześniejszymi założeniami jej lokalizacji.</p> <p>Planowana z wyprzedzeniem budowa wieży telefonii komórkowej zalicza się do inwestycji celu publicznego. Obawy mieszkańców przed szkodliwym wpływem na zdrowie tego typu inwestycji wynika przede wszystkim z braku specjalistycznej wiedzy na temat ich rzeczywistych oddziaływań.</p> <p>Reasumując, z uwagi na typowo rolniczy charakter terenów objętych planem sprzeciwiam się wydzieleniu z mojej działki obszaru na cele nierolnicze – tj. drogę. W przyszłości planuję bowiem rozwijać gospodarstwo rolne, a uchwalenie projektu może zakłócić nasze prace rolnicze. Z kolei budowa bezobsługowej stacji bazowej telefonii komórkowej wiąże się z pożytkiem dla całej naszej społeczności gminnej. Nie niesie zaś za sobą negatywnych skutków dla okolicznego środowiska, ani nie niweczy ewentualnych inwestycji w przyszłości.</p>							<p>stacja telefonii komórkowej. Należy zauważyć jednak, że występuje konflikt pomiędzy deklarowaną przez osobę składającą uwagę chęcią dalszego prowadzenia działalności rolniczej w dobrej kulturze rolnej, a wybudowaniem w tym miejscu stacji bazowej telefonii komórkowej.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



**załącznik nr 3**  
**do uchwały nr XIV/154/2020**  
**Rady Gminy Strzałkowo**  
**z dnia 25 czerwca 2020 r.**

**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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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 (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zmianami).

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XIV/154/2020**  
**Rady Gminy Strzałkowo**  
**z dnia 25 czerwca 2020 r.**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Strzałkowo, w rejonie ulicy Polnej przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały Nr VII/85/2019 z dnia 13 czerwca 2019 r. Obszar opracowania planu obejmuje teren położony na północ od ulicy Polnej, aż do granicy obrębu geodezyjnego Strzałkowo. Obszar ten sąsiaduje również z ulicą Ostrowską od strony zachodniej oraz ulicą Powidzką od strony wschodniej. W sąsiedztwie znajdują się tereny już zabudowane które są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo” teren objęty opracowaniem jest określony jako:

- a) teren o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- c) teren o wiodącej funkcji usługowej, w tym usług o charakterze publicznym.

Teren planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 Strzałkowo.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez 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 9.04.2020r. do 14.05.2020r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 12.05.2020r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 1.06.2020r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu, która została nieuwzględniona.

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,

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 i obowiązujących linii zabudowy,
- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,

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

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

- zabezpieczeniu na działkach powierzchni biologicznie czynnych oraz konieczności urządzenia zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych oraz określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie,

7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 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;

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 wyznaczenie w planie przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełniającą funkcją będzie zabudowa usługowa oraz jeden kwartał przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ustalenie te jest zgodne z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo.

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 w obrębie geodezyjnym Strzałkowo i obejmuje tereny częściowo już zainwestowane,

- teren planu przylega do istniejącej drogi - ul. Polnej oraz ul. Powidzkiej i ul. Ostrowskiej,

- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,

- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o wykształconej 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.

W obecnej kadencji Rada Gminy Strzałkowo nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie oceny aktualności planów miejscowych i studium. Opracowany plan dla terenów położonych przy ul. Polnej w Strzałkowie jest natomiast zgodny z Uchwałą nr XXXVIII/323/2014 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 30 października 2014r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie tej analizy wskazano m.in. 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 miejscowości Strzałkowo dla rejonu przy ulicy Polnej” można przyjąć że realizacja ustaleń planu docelowo przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od budynków. Po stronie obciążeń gminy zachodzi potrzeba realizacji odcinka drogi stanowiącej poszerzenie ulicy Polnej wyznaczonego w planie jako droga publiczna oraz uzbrojenie terenu w podstawowe media.

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Gałań**