

UCHWAŁA NR XIII/87/03
RADY GMINY STRZAŁKOWO
z dnia 23 października 2003r.

w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo w obrębie geodezyjnym Wólka w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z drogą wojewódzką nr 260**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / t.j Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 , z 2002r. Nr 23, poz.220 , poz.558 , Nr 113, poz.984, Nr 153 , poz.1271, Nr 214 , poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 30 , poz.717 / oraz art.10 ust.3, w związku z art.36 ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 , Nr 154, poz. 1804 , z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 130, poz.1112 /, art. 85 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 / oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16 , poz. 78, z 1997r. Nr 60 , poz.370, Nr 80, poz. 1079, z 1998r. Nr 106, poz. 668, z 2000r. Nr 12, poz. 136, z 2001r. Nr 81, poz.875, Nr 100, poz. 1085 i z 2002r. Nr 113, poz.984 oraz z 2003r. Nr 80, poz.717 . / **Rada Gminy Strzałkowo** uchwała co następuje :

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo w obrębie geodezyjnym Wólka w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z drogą wojewódzką nr 260.
2. Granice terenów objętych planem przedstawiono na rysunku pod tytułem „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo w obrębie geodezyjnym Wólka w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z drogą wojewódzką nr 260 skala 1: 1000 ”, który jest integralną częścią niniejszej uchwały ,stanowiący do niej załącznik .
3. Zakres ustaleń planu dotyczy :
 - a) przeznaczenia terenów na różne funkcje,

- b) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania ,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) zasady podziału na działki,
- e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały :

1. jest mowa o planie – należy rozumieć ustalenia planu , o którym mowa powyżej
2. jest mowa o uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
3. jest mowa o rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu miejscowego stanowiące załączniki do niniejszej uchwały
4. usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle , które w całości lub części służą do działalności , której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności , a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych
5. liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku , z wyjątkiem piwnic , suterren , antresoli oraz poddaszy nieużytkowych
6. kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku , z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych
7. przeznaczenie podstawowe – jest to przeznaczenie dominujące na danym terenie,
8. przeznaczenie uzupełniające – jest to funkcja o, którą może być wzbogacone przeznaczenie podstawowe, funkcja uzupełniająca może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej,
9. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie powodującą wzmoczonego hałasu, promieniowania , zanieczyszczenia powietrza wód powierzchniowych i podziemnych ,gleby jak również zwiększonego w sposób uciążliwy dla otoczenia ruchu samochodowego
10. usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą wiążącą się ze wzmocnieniem hałasu , wytwarzaniem odorów , zwiększeniem w sposób uciążliwy dla otoczenia ruchu samochodowego lecz nie w sposób szkodliwy oddziałujący na środowisko,

11. szkodliwym oddziaływaniem na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości mogące znacząco wpływać na środowisko, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych

§ 3.

Następujące oznaczenia liniowe w rysunku planu przedstawione w załączniku do uchwały są obowiązującymi ustaleniami planu.

1. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone (linia ciągła) ,orientacyjne (linia przerywana),
2. linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania orientacyjne (linia przerywana - cienka)

§ 4.

Przeznaczenia terenów na różne funkcje :

Ustała się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunkach planu, przeznaczenie terenów pod :

MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej, usług o charakterze nieuciążliwym,

UP - tereny zabudowy związane z realizacją celów publicznych,

TAG,MN – tereny aktywności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej,

TAG -1 - tereny aktywności gospodarczej,

TAG - 2 - tereny aktywności gospodarczej (produkcja, przetwórstwo, bazy i składy) ,

ZP - zielen parkowa,

KG - droga główna tranzytowa, skrzyżowanie z drogą wojewódzką,

KW - droga wojewódzka,

KD - drogi dojazdowe

IT - infrastruktura techniczna

§ 5.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej gminy .
3. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej ,obowiązek odprowadzenia ścieków do szczelnych , atestowanych zbiorników bezodpływowych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejącymi lub uzupełnianymi, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
5. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN- 75/E-05100.
6. Prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi takiej jak: kanalizacja sanitarna, wodociąg, sieć gazowa itd., należy lokalizować poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej i drogi krajowej na terenach oznaczonych w planie symbolem IT, w pozostałych przypadkach w/w sieć infrastrukturalną należy projektować w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią.
7. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowanych do wniosku o pozwolenie na budowę.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
2. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.
3. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
4. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.

§ 7.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z planem tereny te mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Uchwala się następujące ustalenia s z c z e g ó l o w e dla terenów objętych planem :

1.MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług o charakterze nieuciążliwym,

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej, usług / drobne rzemiosło, handel detaliczny, gastronomia/ oraz możliwość lokalizacji usług które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2)dopuszcza się zabudowę realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej ,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zagrodową,
- 4)funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub w pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych,
- 5)zabrania się prowadzenia oraz lokalizowania obiektów związanych z działalnością gospodarczą, którą zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6)w celu właściwego funkcjonowania w granicach własnych działki , należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w zależności od charakteru usług,
- 7)obsługa komunikacyjna działki odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe i wewnętrzne,
- 8)minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 25 m., a minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m² , istnieje możliwość łączenia działek,
- 9)łączna powierzchnia zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia, dojazdy, parkingi, tarasy na działce nie może przekraczać 60% powierzchni działki , pozostałe 40 % działki ma stanowić teren biologicznie czynny,
- 10)wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch kondygnacji,
- 11)wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe, dopuszcza się wyższe elementy budynków o charakterze akcentów architektonicznych,
- 12)wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne,

13) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych :

- w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki, lecz nie mniej niż 1,5 m,
- bezpośrednio w granicy działki ścianą zewnętrzną bez otworów,

14) dachy strome o kącie nachylenia min. 27° , dla budynków, o których mowa w pkt.11 dopuszcza się dachy jednospadowe,

15) istniejące budynki mogą podlegać przebudowie i rozbudowie.

Ustala się zasady uzbrojenia przedstawione w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

2. UP - tereny zabudowy związane z realizacją celów publicznych,

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów szkolnych i przedszkolnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zabytkowy zespół dworsko – folwarczny /Rej.Zab.: A-400/142 z 2 grudnia 1987 r. ,A-241/1708 z 9 kwietnia 1975 r. – park, 527/268 z 30 grudnia 1996 r. – obora II/

2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa realizowana w formie mieszkań służbowych,

3) łączna powierzchnia zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia, dojazdy, parkingi, tarasy na działce nie może przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałe 40 % działki ma stanowić teren biologicznie czynny,

4) istniejące budynki mogą podlegać przebudowie i rozbudowie,

5) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z istniejących drogi KD 2, oraz dróg wewnętrznych,

6) zasady podziału na działki budowlane : w przypadku możliwości realizacji dwóch inwestycji z zakresu usług publicznych może nastąpić podział działki stosownie do potrzeb,

7) wszelkie inwestycje oraz podziały na działki należy uzgodnić ze służbą konserwatorską.

Ustala się zasady uzbrojenia przedstawione w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

3. TAG 1 - tereny aktywności gospodarczej

1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne i produkcyjne we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej oraz transport, spedycja, składy i magazyny, obiekty obsługi ruchu drogowego, stacje paliw oraz gazu płynnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, ciągi pieszo – rowerowe, lokalizacja obiektów

telekomunikacyjnych i nadawczo – odbiorczych, w tym konstrukcji wieżowych do 50 m wysokości n.p.t., / zgodnie z przepisami szczególnymi/, funkcję mieszkaniową należy realizować w formie mieszkania dla właściciela lub mieszkania służbowego,

- 3) łączna powierzchnia zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia, dojazdy, parkingi, tarasy na działce nie może przekraczać 80% powierzchni działki, pozostałe 20 % działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własności,
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejący system dróg oraz projektowany układ dróg równoległych do drogi głównej KG,
 - 5) ewentualne uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą przekraczać granic terenu stanowiącego własność inwestora,
 - 6) w celu właściwego funkcjonowania w granicach własnych działki, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w zależności od charakteru prowadzonej działalności,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 2 500 m².
- Ustala się zasady uzbrojenia przedstawione w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

4.TAG- 2 - tereny aktywności gospodarczej (produkcja, przetwórstwo, bazy i składy)

- 1) przeznaczenie podstawowe – działalność produkcyjna we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej / rolniczej i produkcyjnej /, bazy sprzętowe i materiałowe, magazyny, istniejące budownictwo przemysłowe i składowe, urządzenia komunikacji samochodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja obiektów telekomunikacyjnych i nadawczo – odbiorczych, w tym konstrukcji wieżowych w tym konstrukcji wieżowych do 50 m wysokości n.p.t., / zgodnie z przepisami szczególnymi/, zabudowa mieszkaniowa w formie mieszkań dla właściciela lub mieszkania służbowego,
- 3) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej to: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji podstawowej oraz zabudowa odtworzeniowa po obiektach likwidowanych, urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związane z obsługą techniczną, transportową, usługową i handlową,
- 4) ewentualne uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą przekraczać granic terenu stanowiącego własność inwestora,
- 5) w celu właściwego funkcjonowania w granicach własnych działki, należy zapewnić

odpowiednią ilość miejsc parkingowych w zależności od charakteru prowadzonej działalności,
6) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową KD-2 oraz drogi wewnętrzne.

Ustala się zasady uzbrojenia przedstawione w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

5.ZP - zielen parkowa,

zielen publiczna – park podworski przy szkole, zabytkowy zespół dworsko – folwarczny /Rej.Zab.: A-400/142 z 2 grudnia 1987 r. ,A-241/1708 z 9 kwietnia 1975 r. – park, 527/268 z 30 grudnia 1996r.–obora II/, możliwość lokalizacji urządzeń sportowo- rekreacyjnych jako funkcji uzupełniającej dla obiektów szkoły i przedszkola oraz usług publicznych.

Wszelkie inwestycje i podziały w obrębie tego terenu podlegają uzgodnieniu ze służbą konserwatorską

6.KG - droga główna tranzytowa, skrzyżowanie z drogą wojewódzką,

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, droga krajowa nr 92 adaptowana w planie, klasa GP,
- 2) odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- 3) przebudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z drogą wojewódzką nr 260 w m. Wólka odbywać się będzie zgodnie z projektem opracowanym przez Pracownię MJM s.c. , uzgodnionym z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Poznaniu.
- 4) Pozostałe drogi (poza liniami rozgraniczającymi KG) obsługujące teren objęty planem realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów terenów .

7.KW - droga wojewódzka,

- 1) droga wojewódzka nr 260 adaptowana w planie.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m. od linii rozgraniczającej.

8.KD-1, KD-2 - drogi dojazdowe

- 1) drogi dojazdowe adaptowane w planie
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 – 12 m,
- 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - 5 m od linii rozgraniczającej ,
- 4) inwestycje w obrębie drogi dojazdowej KD-2 /aleja kasztanowa/ podlegają uzgodnieniu ze służbą konserwatorską.

9.KK – linia kolejowa E-20 –wszelkie obiekty budowlane realizowane na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego , na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz obiekty liniowe krzyżujące się z KK , wymagają na etapie opracowania projektu uzgodnienia z PKP PLK S.A. Oddział Regionalny w Poznaniu

10. IT – teren przebiegu infrastruktury technicznej

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 9.

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się wartość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu , w wysokości ...30.....%.

§ 10.

Przeznacza się na cele nie rolne ogółem 5,05 ha gruntów rolnych w tym:

0,75 ha gruntów rolnych III klasy , 1,90 ha gruntów rolnych IVa klasy i 2,40 ha gruntów rolnych klasy IVb.

§ 11 .

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc :

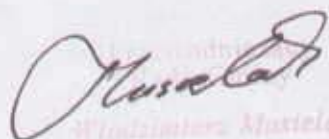
ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Strzałkowo zatwierdzonego przez Radę Narodową Gminy Strzałkowo uchwałą nr VIII/34/89 w dniu 21 września 1989 r. / Dz. Urz. Woj. Kon. Nr 17 poz.362 z dnia 17.X.1989 r. / i ustalenia zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego przez Radę Gminy Strzałkowo uchwałą nr XVIII /104 /92 z dnia 17 lipca 1992 r. / Dz.Urz. Woj. Kon. Nr 17 poz. 180 z dnia 28 .IX.. 1992 r. /.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo .

§ 13 .

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


Wiesław Mustelak