

521

UCHWAŁA Nr XXVII/157/08 RADY GMINY STRZAŁKOWO

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), w związku z uchwałą nr XII/59/07 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo uchwalonego uchwałą nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007 r. Rady Gminy Strzałkowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą i usługi, obszar działki oznaczonej nr geodezyjnym 95 w obrębie geodezyjnym Wólka, Gmina Strzałkowo, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1 000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1.

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie stanowi załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

§2. 1. Na rysunku planu przedstawione są oznaczenia graficzne, ustalające:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem jako:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – P,.
- 2) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – U, MN.

§3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, jednak nie więcej niż o 1,0 m;
- 3) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym budynków tworzących zabudowę działki lub terenu;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia zapewniające zasilanie i obsługę obiektów;
- 9) wysokość budynku – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 10) liczba kondygnacji – minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

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

1. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
2. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
3. W przypadku realizacji na terenie U,MN budynku hotelowego, motelowego lub innego obiektu zaliczanego zgodnie z przepisami odrębnymi do budynków zamieszkania zbiorowego, należy zastosować przepisy określające parametry klimatu akustycznego jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
4. Wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze opracowania planu, nie mogą powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.
5. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
6. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i usługową poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi.
7. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez właściwy organ lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§5. 1. Na terenie oznaczonym symbolem P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, takie jak: stacja paliw, obsługa i naprawa pojazdów, myjnia;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 metrów,
 - c) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połąci do 45°, kryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub dach płaski kryty papą;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu,
 - c) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 wynosi dla obiektów:
 - budowlanych, jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m,
 - budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m.
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym wynosi 10,0 m;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z działką nr 74/1 wynosi 6,0 m;
 - f) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru linii kolejowej AGC powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej,
 - g) należy wprowadzić nasadzenie pasa roślinności zimozielonej o szerokości około 3 m od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi oraz wzdłuż wschodniej granicy terenu.
- 5) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni produkcyjnej lub usługowej;
- 6) wjazd/wyjazd na teren oznaczony symbolem P odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, w tym z elementów betonowych, przy granicy z terenami U,MN;
- 8) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki budowanej – 20 m.

- b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m².
- c) wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi zapewniać właściwe zagospodarowanie terenu, w szczególności dotyczy to dostępu do drogi publicznej, dojeżdż i dojazdów do budynków.
2. Na terenie oznaczonym symbolem U,MN – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług, takich jak: handel, gastronomia, hotelarstwo, stacja paliw, myjnia;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – 1 budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2 kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 metrów,
 - c) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połąci do 45°, kryty dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub dach płaski kryty papą,
 - d) nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej dźwiękochłonnej;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu,
 - c) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 wynosi dla obiektów:
 - budowlanych, jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m,
 - budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym wynosi 10,0 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z działką nr 74/1 wynosi 6,0 m,
 - f) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru linii kolejowej AGC powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej,
 - g) należy wprowadzić nasadzenie pasa roślinności zimozielonej o szerokości około 3 m od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi,
 - 5) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,
 - 6) wjazd/wyjazd na teren oznaczony symbolem U,MN odbywać się będzie poprzez istniejący jazd,
 - 7) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z linią rozgraniczającą terenu.
- 56. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 1) wszystkie budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
 - 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe i niskiego napięcia;
 - 3) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci wodociągowej. Ustala się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej i możliwość jej wymiany, przebudowy oraz rozbudowy;
 - 5) ścieki bytowe - do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni biologicznych. Ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych należy w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane jednostki wywozić do oczyszczalni ścieków;
 - 6) wody opadowe z powierzchni dachów mogą być odprowadzone bezpośrednio do gruntu poprzez powierzchnie nieutwardzone.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzeniu do wód lub ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;
 - 7) ścieki produkcyjne – należy gromadzić i zagospodarować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów prawa;
 - 8) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne zmieszane oraz do selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na obszarze gminy;
 - 9) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła wykorzystujące np: gaz, energię elektryczną, olej opałowy lub inne odnawialne źródła ciepła nie powodujące przekroczeń dopuszczalnych norm emisji;
 - 10) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej, słupów i masztów oraz wysięgników reklamowych;
 - 11) dla urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.
- Rozdział III**
- Ustalenia końcowe**
- 57. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, dopuszcza się zachowanie dotych-**

czasowego użytkowania i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

1. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu

wartości nieruchomości w następującej wysokości: 30% dla terenów oznaczonych symbolem P, 25% dla terenów oznaczonych symbolem U,MN.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) *Włodzimierz Musielak*