

**UCHWAŁA NR VII/54/2011
RADY GMINY STRZAŁKOWO**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Strzałkowie
oznaczonych numerami geodezyjnymi 570/7, 573/11 i 572**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 14 ust.8, art. 20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/268/10 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Strzałkowie oznaczonych numerami geodezyjnymi 570/7, 573/11 i 572, Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Strzałkowo nr IX/43/07 z dnia 14 czerwca 2007 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Strzałkowie oznaczonych numerami geodezyjnymi 570/7, 573/11 i 572, zwaną dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, 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) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem jako:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) WS – tereny wód powierzchniowych.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) 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;
- 2) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym budynków tworzących zabudowę działki w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) wysokość całkowita zabudowy – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej lub do najwyższej położonej kalenicy;
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) przeznaczenie dopuszczalne- przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej;
- 2) dla naziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości minimum 1,5 m od granicy działki;
- 4) do zazielenienia działki powinny być użyte gatunki naturalnie występujące w krajobrazie.
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia działki do 1,8 m;
- 6) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony granicy działki z drogą publiczną (ul. Rolniczej);
- 7) wszelkie planowane na obszarze objętym planem budowlane 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.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem; w przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącym systemem melioracji gruntów należy kompleksowo przebudować urządzenia drenarskie w uzgodnieniu z zarządcą sieci melioracyjnej;
- 2) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zakazuje się odprowadzenia zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i rowu melioracyjnego;
- 4) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się magazynowania i przetwarzania odpadów, oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie wymienionych zagadnień na obszarze objętym planem.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wprowadza się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych na obszarze planu.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem MN ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m,

- szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 250-450, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

b) parametry zabudowy garażowej i gospodarczej:

- zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
- wysokość całkowita zabudowy do 6,0 m,
- dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 200-450, pokrycie dowolne;

c) zasady zagospodarowania terenu:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
- w granicach nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla budynku mieszkalnego oraz co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni usługowej, za miejsca postojowe uważa się również garaż,
- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- dla obsługi istniejącego rowu melioracyjnego należy zachować nieogrodzone obustronne pasy techniczne o szerokości 5 m, z zakazem przegradzania i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do rowu,
- obsługa komunikacyjna terenu z publicznej ulicy dojazdowej przyległej do południowej granicy terenu (ul. Rolniczej), poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe;

d) zasady podziału na działki:

- minimalna szerokość działki budowanej – 22 m,
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych pieszo-jezdnymi, o minimalnej szerokości 5 m;

2) Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem WS ustala się tereny wód powierzchniowych:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się skanalizowanie lub przekrycie istniejącego rowu melioracyjnego,
- skanalizowanie lub przekrycie znosi pasy dla obsługi, określone w pkt 1 lit. c tir. 6.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1) na wszystkich obszarach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) na wszystkich obszarach objętych planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obowiązek wykonywania uzbrojenia obszaru w sieć elektroenergetyczną i wodociągową;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy określi zarządca sieci; koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4 kV, która będzie rozbudowywana odpowiednio do występującego zapotrzebowania na energię;
- 2) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania, lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego, i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 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 przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, nowe miejsca wskaże Urząd Gminy Strzałkowo;
- 6) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami i tak dla napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wydzielić pas technologiczny wynoszący dla linii 0,4 kV – 3 m i dla linii 15 kV – 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci.
- 7) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi firma elektroenergetyczna; koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję;
- 8) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 12. 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 odrębne;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transport ścieków do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 3) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

§ 13. 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, poprzez ich retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów nawodnień po uprzednim podczyszczeniu do jakości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) docelowo odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 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 będzie powodował uszkodzenia uzbrojenia podziemnego w strefie 5 m od osi istniejącego wodociągu.

§ 15. W zakresie sieci telefonicznej – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zakazuje się stosowania jako źródeł ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego;
- 2) do celów grzewczych jako źródeł ciepła należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 4) 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.

§ 17. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z planem gospodarki odpadami Gminy, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Odpady komunalne z posesji należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy zagospodarować w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 18. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) dla terenów objętych planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 20. Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Nie występują na obszarze planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele określone w uchwale.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

| Symbol przeznaczenia terenu | Wysokość stawki procentowej |
|-----------------------------|-----------------------------|
| MN | 25% |
| WS | 0% |

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Musielak