

**Uchwała nr XV/129/2012  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia 19 kwietnia 2012r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w zakresie lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej w rejonie  
miejscowości Wólka w obrębie geodezyjnym Wólka, gmina Strzałkowo**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIII/265/2010 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej w rejonie miejscowości Wólka w obrębie geodezyjnym Wólka gmina Strzałkowo, Rada Gminy Strzałkowo po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Strzałkowo Nr XV/128/2012 z dnia 19 kwietnia 2012 r., uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie miejscowości Wólka.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej w rejonie miejscowości Wólka, obręb geodezyjny Wólka", opracowany w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. 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) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Strzałkowo;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 7) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w rozporządzeniu rady ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - oznacza powierzchnię terenu określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu; przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

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

§ 3. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem;
- 3) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zgodnie z funkcją określoną w pkt. 1), 2);
- 5) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej obszaru, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 8) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

§ 4. 1. Dla lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie na cele leśne.

2. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
3. Dopuszcza się urządzenie terenu i lokalizację urządzeń służących rekreacji, ścieżek spacerowych i rowerowych.
4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** – ustala się przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną.

§ 6. Na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczono linią ciągłą.

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

§ 7. Przy realizacji nowo projektowanych obiektów należy uwzględnić:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg;
- 2) lokalizację zabudowy w odniesieniu do granic działki i zabudowy sąsiedniej z uwzględnieniem rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 8. 1. Do nowych nasadzeń zieleni należy używać gatunki drzew i krzewów rodzimych, najlepiej przystosowanych do warunków lokalnych, z udziałem gatunków zimozielonych.

2. W maksymalnym stopniu należy zachować istniejący wartościowy drzewostan.

3. W przypadku konieczności wycinki drzew kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu konieczne jest uzyskanie stosownego zezwolenia przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

4. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń produkcyjno-usługowych na obszarze objętym planem, musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, i nie może powodować ich przekroczenia na sąsiednich terenach mieszkaniowo – usługowych.

5. Wszelkie inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego oraz obowiązujących norm, a ewentualne oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu.

7. Na obszarze objętym planem zakazuje się przetwarzania odpadów, w tym odpadów zaliczanych do niebezpiecznych oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, 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, wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 9. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić właściwe organy służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

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

§ 10. 1. Wprowadzanie tablic informacyjnych i reklam dopuszczalne jest pod warunkiem ich niekolizyjności z układem komunikacyjnym.

2. Reklamy wolnostojące należy umieszczać na nośnikach, przy zachowaniu wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych i samochodów.

3. Lokalizacja nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu ulicznego oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

## **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 11. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:

1) wysokość budynków związanych z zabudową produkcyjną, składową, magazynową oraz usługową do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m;

2) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów rozwiązanie dachów jako płaskie lub

pochyłe, o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>;

- 3) rozwiązywanie dachów budynków usługowych jako pochyłe dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 22<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;
- 4) dopuszcza się stosowanie różnych rodzajów pokryć dachowych;
- 5) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki w wysokości 60 %;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 7) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej posesji.

**§ 12.** Dla nowej zabudowy wyznaczonej w planie ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych – 5,0 m;
- 2) od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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.**

**§ 13.** Nie ustala się ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem.

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

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem, dla terenu oznaczonego symbolem P,U dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki:

- 1) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – min. 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – min. 1000 m<sup>2</sup>,

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej – 22,0 m, i produkcyjnej – 30,0 m.

3. Każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejącej lub projektowanych dróg.

4. Nowo wydzielane działki muszą być usytuowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.

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

**§ 15.** Nie ustala się ze względu na nie występowanie na obszarze planu.

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

**§ 16.** Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez istniejącą drogę wewnętrzną z włączeniem do drogi powiatowej na istniejącym skrzyżowaniu;

2) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW:

a) droga jednojezdniowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

c) przeznaczenie uzupełniające - elementy infrastruktury technicznej - bez budynków,

obiekty i urządzenia inżynierskie, pasy zieleni, miejsca postojowe.

3) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunku planu.

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

1) ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jako towarzyszących inwestycjom na terenie oznaczonym symbolem P,U.

**§ 18.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, która będzie rozbudowywana 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 liczba 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 miejsce 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;

7) szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi zakład energetyczny na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

**§ 19.** W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne;

2) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;

3) dopuszcza się realizację przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

4) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, z wywozem tych ścieków do oczyszczalni przez koncesjonowanych przewoźników;

5) po podłączeniu do sieci kanalizacji należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

**§ 20.** 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów oraz

terenów utwardzonych do urządzeń podczyszczających, i dalej do odbiorników wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów, do odbiorników wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) docelowo odprowadzanie ścieków o których mowa w pkt. 1 do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przyłączenie obszaru do istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

**§ 22.** Sieć telefoniczna – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.

**§ 23.** Na terenie 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 pozyskiwaniu ciepła do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych, stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł emisji.

**§ 24.** 1. Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Dopuszcza się w trakcie realizacji planu możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu.

**§ 25.** 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Odpady 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 unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami lub przepisami odrębnymi.

**§ 26.** Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

**§ 27.** Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji:

1) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 10 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska/ 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

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

**§ 28.** Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

§ 29. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P,U wartość stawki procentowej określa się na 25% ;
- 2) ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje dla terenów oznaczonych symbolami: KDW , ZL, wysokość stawki procentowej określa się na 0%.

### **ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

*Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Włodzimierz Musielak*