

**UCHWAŁA NR IX/92/2025
RADY GMINY STRZAŁKOWO**

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie
ewidencyjnym Babin, Babin-Olędry i Graboszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Strzałkowo uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie ewidencyjnym Babin, Babin – Olędry i Graboszewo, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają rysunki, zwane dalej rysunkiem planu, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Babin, Babin-Olędry i Graboszewo” stanowiące załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 5 do uchwały jest 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.

5. Załącznikiem nr 6 do uchwały jest plik elektroniczny - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się w odległości do 2,0 m realizację schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem literowym;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności.

**DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.**

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MNW, 2MNW** - załącznik nr 1, **1MNW, 2MNW** - załącznik nr 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-U, 2MNW-U** – załącznik nr 2, **1MNW-U, 2MNW-U** – załącznik nr 3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MN-U** – załącznik nr 1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

- 4) **MW- U** – załącznik nr 1- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) **U** – załącznik nr 2 - teren usług;
- 6) **RZM** – załącznik nr 1 - teren zabudowy zagrodowej;
- 7) **KDD** - załącznik nr 1 – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – załącznik nr 1, **KR** – załącznik nr 2, **1KR, 2KR** – załącznik nr 3 – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz:
 - a) stosowania od strony frontowej części działki budowlanej płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyłączeniem podmurówki,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbiórki, remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
 - d) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - e) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - g) lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie MW-U – załącznik nr 1.

§ 5. Na terenie zabudowy zagrodowej RZM, załącznik nr 1 ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, garażowo gospodarczych, inwentarskich wyłącznie w ramach obsługi gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

§ 6. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonej symbolem MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową na obszarach objętych planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

§ 9. Zagospodarowanie i użytkowanie obszarów objętych planem musi uwzględniać ich położenie w granicach 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.

§ 10. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 4.

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

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem **1MNW**, **2MNW** - załącznik nr 1, **1MNW**, **2MNW** - załącznik nr 3 ustala się:

- 1) zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej;
- 2) lokalizację 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 6) symetrycznie nachylone główne połacie przy realizacji dachów dwuspadowych;
- 7) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
 - b) łączna, maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 m²,
 - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 35%;
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,03;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. 1 miejsce parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem **MN-U** – załącznik nr 1 oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U**, **2MNW-U** – załącznik nr 2, **1MNW-U**, **2MNW-U** – załącznik nr 3 ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

- 3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – I kondygnacja, max. 5,5 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5), 6), 7);
- 5) zachowanie symetrycznie pochyłonych głównych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 6) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych oraz wiat dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) na terenie 2MNW-U – załącznik nr 2, dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów łukowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,08;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 stanowiska przypadające na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** – załącznik nr 1 ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 14,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
 - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 11) obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- 12) obowiązek zapewnienia w ramach działki budowlanej stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

- 3) dla budynków usługowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich;
- 4) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
 - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej 50%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy 1,0;
- 10) obowiązek zapewnienia jednego stanowiska postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem **RZM** – załącznik nr 1 ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) realizację dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 4) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 5) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10,0 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. 1 stanowisko przypadające na jeden lokal mieszkalny.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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

§ 18. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW - 800 m²;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U - 800 m²;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U - 800 m²;
- 4) dla terenu usług U – 800 m²;
- 5) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U – 1000 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki z wyłączeniem działek narożnych oraz działek położonych przy placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowych zakończeniach ciągów komunikacyjnych – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 30° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV do czasu ich skablowania obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii.

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

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

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

§ 22. 1. Obszar planu przedstawiony na załączniku nr 1 i 2 znajduje się w granicy zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Powidzu.

2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą naruszać powierzchni ograniczających lotniska i być od nich wyższe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów obowiązują pozostałe ograniczenia określone w ustawie Prawo Lotnicze.

Rozdział 10.

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

§ 23. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg oraz dojeżdż i dojazdów o których mowa w §4.

2. Droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD załącznik nr 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalna lokalizacja - zieleni, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: KR – załącznik nr 1, KR – załącznik nr 2, 1KR, 2KR – załącznik nr 3 ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) KR – załącznik nr 1 – 8,0 m,
 - b) KR – załącznik nr 2 – 12,0 m,
 - c) 1KR – załącznik nr 3 – 10,0 m,
 - d) 2KR – załącznik nr 3 – 8,0 m, zakończona placem manewrowym,
- 3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

§ 24. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

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

§ 26. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub realizację przyzakładowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 28. 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,
- 3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

§ 29. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 30. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Dla obszaru 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

§ 32. 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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

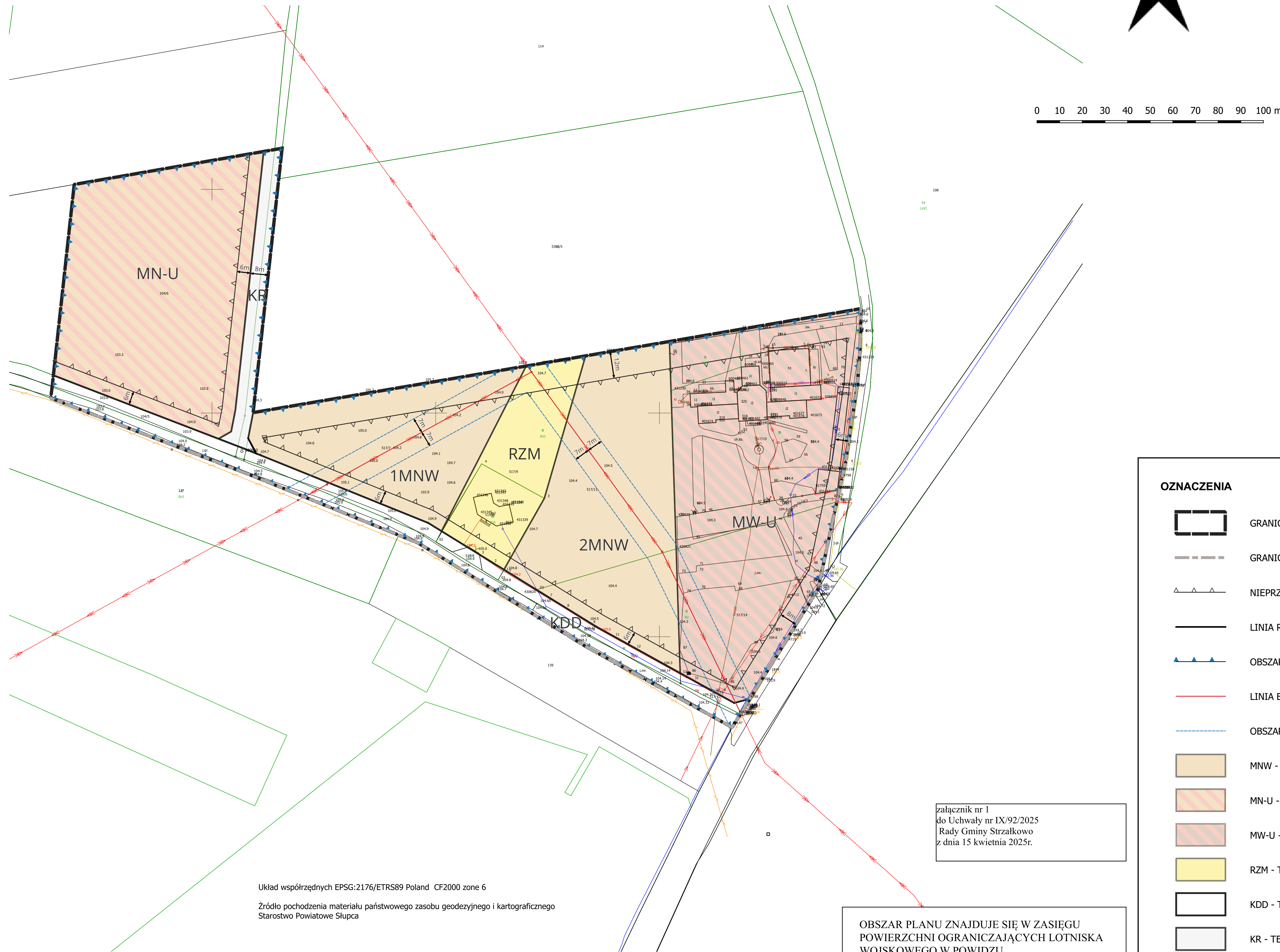
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Synowiec



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BABIN, BABIN-OLĘDRY I GRABOSZEWO
skala 1: 1000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo.



MN - TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 MW - TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ, W TYM USŁUGI O CHARAKTERZE PUBLICZNYM

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA GMINY
- △ △ △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ ▲ ▲ OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW - GNIEZNO (w granicach planu)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

załącznik nr 1
do Uchwały nr IX/92/2025
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 15 kwietnia 2025r.

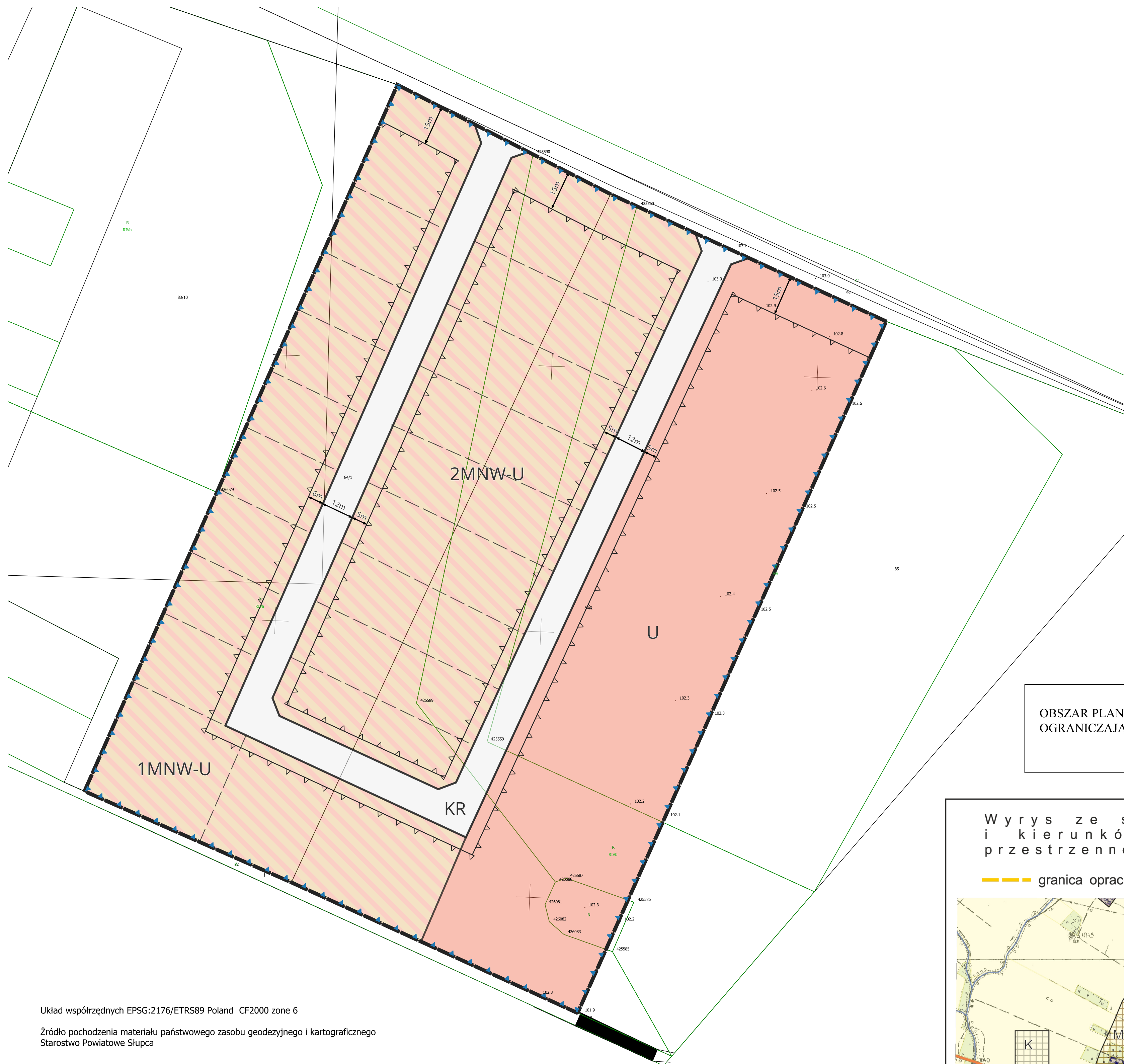
OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LÓTNISKA WOJSKOWEGO W POWIDZU

Układ współrzędnych EPSG:2176/ETRS89 Poland CF2000 zone 6

Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe Sępólno



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BABIN, BABIN-OLĘDRY I GRABOSZEWO skala 1: 1000



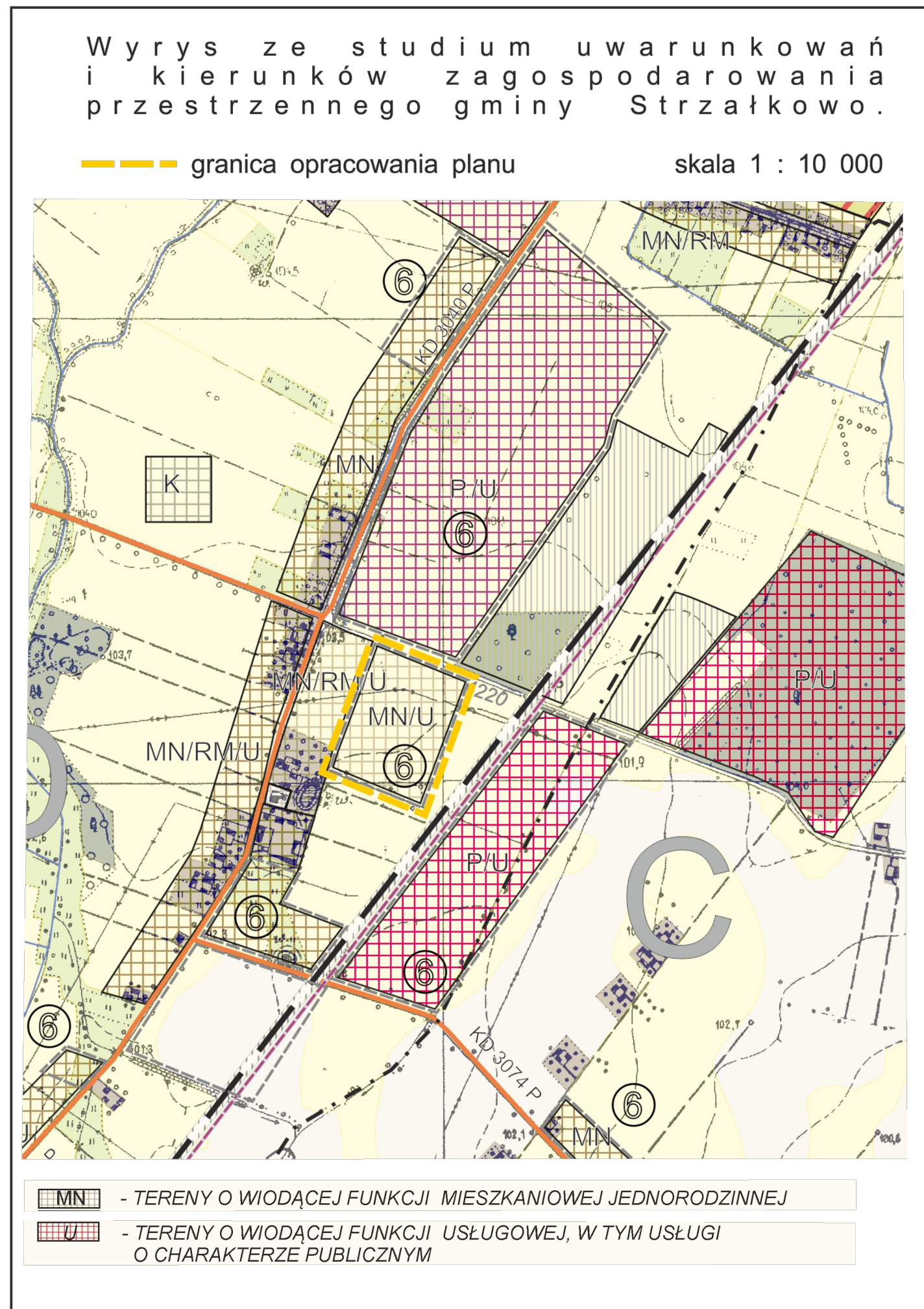
załącznik nr 2
do Uchwały nr IX/92/2025
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 15 kwietnia 2025r.

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA WOJSKOWEGO W POWIDZU

Układ współrzędnych EPSG:2176/ETRS89 Poland CF2000 zone 6

Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe Sępólno

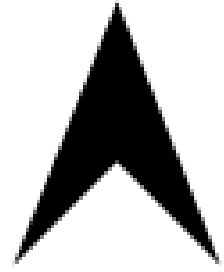
OZNACZENIA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW - GNIEZNO (w granicach planu)
	ORIENTACYJNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	MNW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	U - TEREN USŁUG
	KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BABIN, BABIN-OLEDRY I GRABOSZEWO

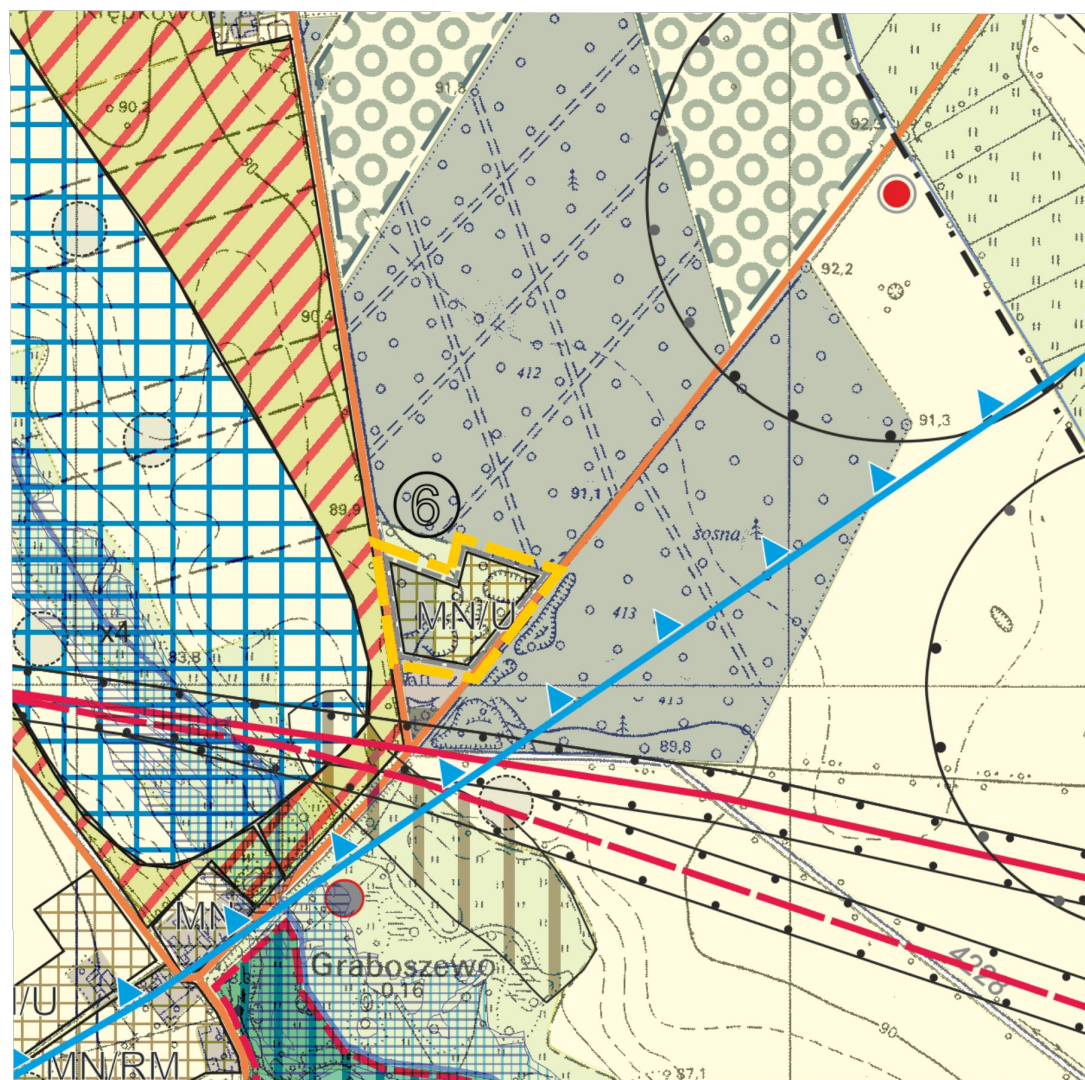
skala 1: 1000



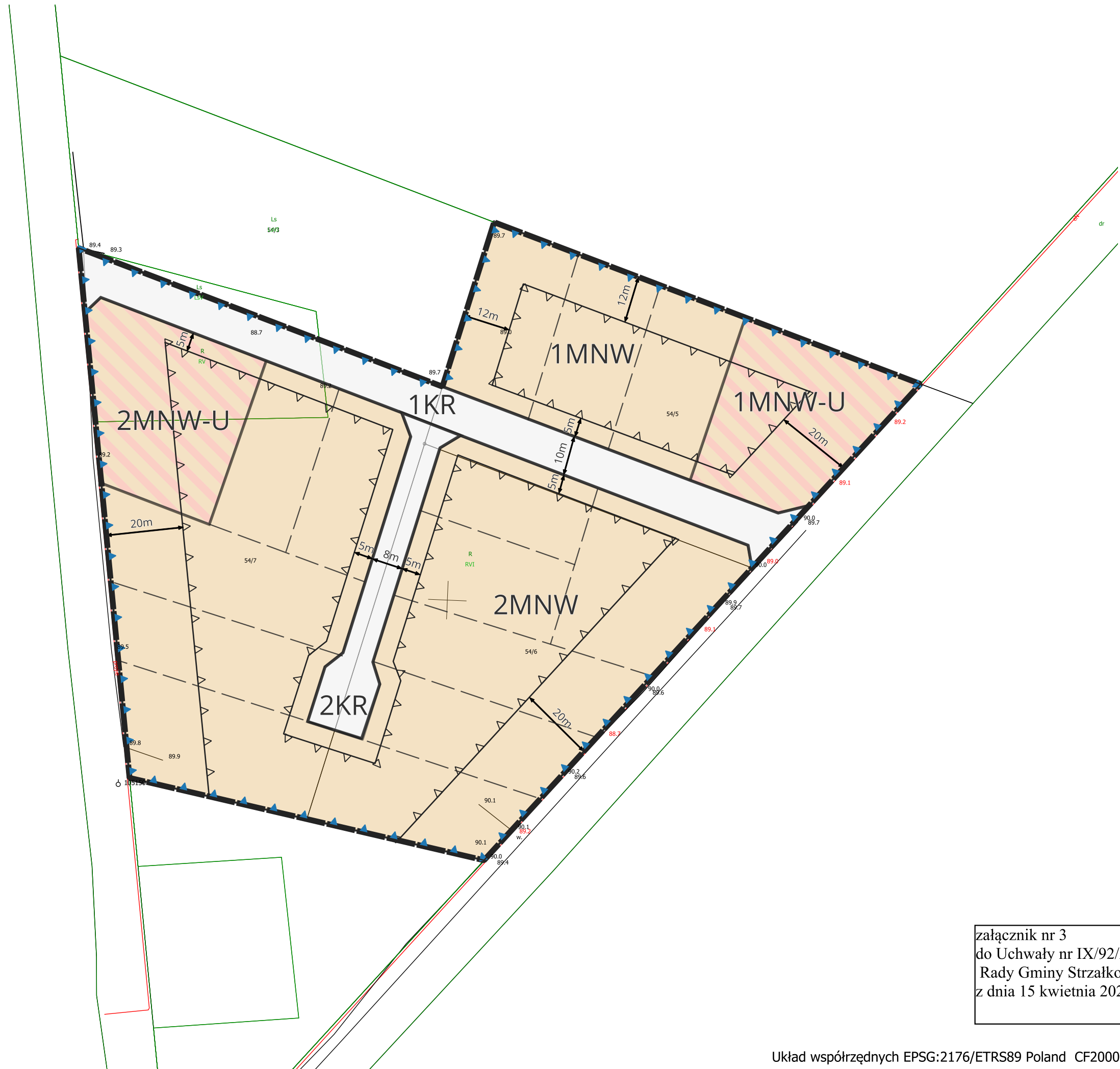
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo.

— granica opracowania planu skala 1 : 10 000



MN - TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U - TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ, W TYM USŁUGI O CHARAKTERZE PUBLICZNYM



załącznik nr 3
do Uchwały nr IX/92/2025
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 15 kwietnia 2025r.

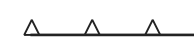
Układ współrzędnych EPSG:2176/ETRS89 Poland CF2000 zone 6

Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe Sępólca

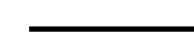
OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



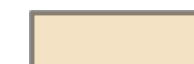
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW - GNIEZNO (w granicach planu)



ORIENTACYJNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE



MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ



MNW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG



KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/92/2025

Rady Gminy Strzałkowo

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Babin, Babin-Ołędry i Graboszewo

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 17 stycznia 2025 r. do 13 lutego 2025r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 13 lutego 2025 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Strzałkowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Synowiec

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Strzałkowo rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

2. Opis sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej, Prawo ochrony środowiska, Prawo energetyczne;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należących do zadań własnych gminy, ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwe 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. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) przy czym środki finansowe pochodzą będą z budżetu gminy Strzałkowo oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

6. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Synowiec

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr IX/92/2025

Rady Gminy Strzałkowo

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Zalacznik6.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr IX/92/2025
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia 15 kwietnia 2025 r.**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Babin, Babin-Ołędry oraz Graboszewo przystąpiono po podjęciu Uchwały Nr XLIV/408/2023 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 31 sierpnia 2023 r. Planem objęto 3 tereny, w których wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z możliwością prowadzenia działalności usługowej. Opracowanie planów ma na celu realizację polityki przestrzennej gminy określonej w 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

W okresie od 17 stycznia do 13 lutego 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w ramach przeprowadzanych konsultacji społecznych. Uwagi nie wpłynęły.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Babin, Babin-Ołędry i Graboszewo z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem. Powyższa sytuacja uzasadnia podjęcie uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 m.in. zapisy zawarte w rozdziale 2 uchwały określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

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 linii zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,

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

- ustalenie w planie zakazu lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- zapisy dotyczące ochrony środowiska zawarte w rozdziale 3,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych,

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in.:

- zapisy o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych na terenach objętych ochroną akustyczną, oraz określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie m.in. realizacji zabudowy produkcyjnej z usługami,

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, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,

13) projekt planu zapewnia 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.

Do opracowania planu dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Babin, Babin-Ołędry oraz Graboszewo przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli terenów w sprawie zmiany przeznaczenia terenów. Projektowane w planie funkcje nie naruszają interesu publicznego i są zgodne z ustaleniami 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) 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.”

- tereny objęte planem przylegają do istniejącej dróg publicznych, w tym dróg powiatowych oraz gminnych,

- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy,

- w pobliskich drogach przebiegają sieci infrastruktury technicznej – sieć elektroenergetyczna i wodociągowa.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obecnej kadencji Rada Gminy nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy.

W planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, teren usług oraz teren istniejącego gospodarstwa rolnego RZM. Ponadto wyznaczono układ dróg wewnętrznych połączony z siecią dróg publicznych.

Po uchwaleniu planu będzie pobierany głównie podatek od nieruchomości, od terenów MNW, MNW-U, MW-U, U których powierzchnia łączna wynosi:

- 1) MNW – 2,7176 ha
- 2) MNW-U – 3,5994 ha
- 3) MNU – 0,8740 ha
- 4) MW-U – 1,0926 ha
- 5) U – 1,7769 ha
- 6) RZM – 0,2754 ha
- 7) KR – 1,0624 ha.

Kwota podatku wg stawki określonej na rok 2025 r. wynosi od terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,95 zł/m² oraz od terenów pozostałych 0,26 zł/m². Otrzymujemy wówczas: 96 214 m² x 0,26,- zł = 25 015,64,- zł

$$17\,769\text{ m}^2 \times 0,95,-\text{ zł} = 16\,880,55\text{ zł}$$

suma: 41 896,19,- zł

Podatek od budynków:

1) tereny MNW, plan dopuszcza zabudowę na terenach MNW na powierzchni maksymalnej 35% i II kondygnacjach nadziemnych. Otrzymujemy wówczas maksymalnie 19023,20,- m² x 0,92 zł = 17 501,34,- zł podatku od budynków mieszkalnych.

2) tereny MNW-U, zabudowa na maksymalnie 40% pow. działki i II kondygnacjach nadziemnych. Przyjęto że 70% zostanie przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, a 30% na zabudowę usługową:

$$35\,994\text{ m}^2 \times 0,7 = 25\,195,8\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,92,-\text{ zł} = 18\,544,10,-\text{ zł}$$

$$35\,994\text{ m}^2 \times 0,3 = 10\,798,20\text{ m}^2 \times 0,8 \times 22,74,-\text{ zł} = 196\,440,-\text{ zł}$$

3) teren MN-U, zabudowa na maksymalnie 40% pow. działki i II kondygnacjach nadziemnych. Przyjęto że 70% zostanie przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, a 30% na zabudowę usługową:

$$8740\text{ m}^2 \times 0,7 = 6118\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,92,-\text{ zł} = 4502,84,-\text{ zł}$$

$$8740\text{ m}^2 \times 0,3 = 2622\text{ m}^2 \times 0,8 \times 22,74,-\text{ zł} = 47\,699,42,-\text{ zł}$$

4) teren MW-U, zabudowa na maksymalnie 40% pow. działki i III kondygnacjach nadziemnych. Przyjęto że 70% zostanie przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, a 30% na zabudowę usługową:

$$10\,926\text{ m}^2 \times 0,7 = 7\,648,20\text{ m}^2 \times 1,2 \times 0,92,-\text{ zł} = 8\,443,61,-\text{ zł}$$

$$10\,926\text{ m}^2 \times 0,3 = 3\,277,80\text{ m}^2 \times 1,2 \times 22,74,-\text{ zł} = 89\,444,60,-\text{ zł}$$

W przypadku sprzedaży gruntów nalicza się 2% podatek od wartości transakcji: 113 983 m² x 200,- zł (średnia cena) x 2% = 455 932,- zł.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Babin, Babin-Ołędry i Graboszewo nie powinno przyczynić się do obniżenia wartości nieruchomości i nie zajdzie potrzeba wypłaty odszkodowań.

2. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na obszarze planu nie ma w pełni wykonanej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy deszczowej. Sieć musi zostać rozprowadzona w odcinkach nowo projektowanych dróg wewnętrznych o łącznej długości 957 m. Orientacyjny koszt realizacji 1 metra bieżącego sieci kanalizacyjnej sanitarnej wynosi 990,- zł/mb, kanalizacji deszczowej – 990,- zł/mb oraz 750,- zł/mb sieci wodociągowej. Otrzymujemy wówczas:

- kanalizacja sanitarna – 957,0 m x 990,- zł = 947430,- zł
- kanalizacja deszczowa – 957,0 m x 990,- zł = 947430,- zł
- wodociąg – 957,0 m x 750,- zł = 717750,- zł

Koszty te będą ponoszone przez inwestorów. Prawdopodobnie nie zajdzie konieczność realizacji sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe powinny zostać zagospodarowane na obszarze planu. W przypadku pozostałych sieci uzbrojenia technicznego, jak: sieć gazociągowa, energetyczna czy telekomunikacyjna, realizacja ich jest uwarunkowana przede wszystkim opłacalnością ekonomiczną. Gmina nie ma obowiązku realizacji sieci gazowej i energetycznej.

3. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Na podstawie przytoczonych wyżej obliczeń można przyjąć, że uchwalenie przedmiotowego planu będzie miało korzystny wpływ dla budżetu gminy. Od nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planie – będzie pobierany podatek od gruntu i budowli - budynki mieszkalne i usługowe i będą to kwoty znacznie wyższe niż od obecnie pobieranego podatku rolnego. Pozostałe tereny utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, i nie zmienia się możliwości ich zagospodarowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Synowiec