

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Babin, Katarzynowo i Strzałkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 1572, 1907, 1940), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) Rada Gminy Strzałkowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie ewidencyjnym Babin, Katarzynowo i Strzałkowo, 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 wybranych terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Babin, Katarzynowo i Strzałkowo” stanowiące załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 9 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 10 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 11 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 nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się w odległości do 2,0 m realizację schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków oraz wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych lokalizowanych w głębi działki;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem literowym;

6) 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, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW 10MNW, 11MNW, 12MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U,

15MNW-U, 16MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

6) **U** – teren usług;

7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

8) **US – ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

9) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;

10) **1U-P, 2U-P** – tereny usług lub produkcji;

11) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;

12) **1WS, 2WS, 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

13) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** – tereny dróg zbiorczych;

14) **KDL** – teren drogi lokalnej;

15) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** - tereny dróg dojazdowych;

16) **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

17) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład 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,

c) lokalizacji budynków na terenie US-ZP,

d) lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie 1U-P, 2U-P,

2) dopuszcza się:

- a) rozbiórki, remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania, z wyłączeniem obiektów zabytkowych podlegających ochronie prawnej dla których obowiązują przepisy ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
- d) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
- e) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,
- f) lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, na terenie oznaczonym symbolem US-ZP;
- g) lokalizację elektrowni słonecznych na terenach 1U-P, 2U-P,
- h) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- j) zieleń towarzyszącą.

§ 5. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) realizacji ogrodzeń,
 - c) przegradzania i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do wód w celu ich eksploatacji i konserwacji na terenach oznaczonych symbolem 1WS, 2WS, 3WS.

§ 6. Na terenie elektrowni słonecznych oznaczonym symbolem: PEF oraz terenach 1U-P, 2U-P dopuszcza się:

- 1) lokalizację placów manewrowych i montażowych oraz utwardzonych dojazdów;
- 2) realizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze elektrowni fotowoltaicznych, w tym między innymi linii elektroenergetycznych,

telekomunikacyjnych, telesterowniczych, stacji i rozdzielni elektroenergetycznych i transformatorowych, magazynów energii, obiektów kontenerowych.

§ 7. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem od 1MNW do 12MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług od 1MNW-U do 16MNW-U oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług od 1MN-U do 9MN-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonym symbolem MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

5) na terenie oznaczonym symbolem RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) na terenie oznaczonym symbolem US-ZP oraz US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92 należy stosować zabezpieczenia gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń

przeznaczonych na stały, bądź czasowy pobyt ludzi.

§ 9. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną lub usługową na obszarze objętym 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.

§ 10. 1. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

2. W przypadku naruszenia systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zapewniające jego prawidłowe funkcjonowanie; w tym celu dopuszcza się realizację nowych urządzeń melioracji wodnych nawadniająco-odwadniających i przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych z funkcji odwadniających na nawadniająco - odwadniające.

§ 11. 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.

§ 12. Na obszarze planu ustala się:

- 1) ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni;
- 2) zachowanie istniejących wód powierzchniowych na terenach oznaczonych symbolem 1WS, 2WS, 3WS;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami;
- 4) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia terenów;
- 5) nakaz utrzymywania zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenie oznaczonym symbolem US-ZP;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów PEF, 1U-P, 2U-P;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii

przemysłowej.

Rozdział 4

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

§ 13. 1. Na rysunku planu wyznacza się obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ul. Powstańców Wielkopolskich 8,
- 2) kamienica przy al. Prymasa Wyszyńskiego 18,
- 3) dom przy ul. Sikorskiego 1,
- 4) dom przy ul. Sikorskiego 2,
- 5) dom przy ul. Sikorskiego 20,
- 6) kamienica przy ul. Sikorskiego 1,
- 7) kamienica przy ul. Sikorskiego 11,
- 7) kamienica przy ul. Sikorskiego 13,
- 8) kamienica przy ul. Sikorskiego 15,
- 9) dom przy ul. Sikorskiego 17,
- 10) kamienica przy ul. Sikorskiego 19,
- 11) dom przy ul. Sikorskiego 25,
- 12) kamienica przy ul. Sikorskiego 31,
- 13) kamienica przy ul. Sikorskiego 37,
- 14) kamienica przy ul. Sikorskiego 39,
- 15) stanowisko archeologiczne nr 9, AZP 55-36/29

2. W odniesieniu do obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się zasady postępowania określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W planie wyznacza się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP;
- 2) teren usług sportu i rekreacji US;
- 3) tereny dróg zbiorczych 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 4) teren drogi lokalnej KDL;
- 5) tereny dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP.

2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się zachowanie jednolitego pod względem zastosowanych materiałów i kolorystyki rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: oświetlenie, obiekty małej architektury;

2) obowiązuje stosowanie kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania pasów drogowych w liniach rozgraniczających, obejmujących:

- a) realizację i utrzymywanie zieleni towarzyszącej,
- b) zapewnienie oświetlenia,
- c) realizację elementów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem drogi,
- d) kształtowanie systemu ścieżek pieszych i rowerowych zapewniających połączenia pomiędzy obszarami przestrzeni publicznych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW 10MNW, 11MNW, 12MNW ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej:
 - a) 9,0 m w kalenicy dachu na terenach 2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,
 - b) 10,0 m w kalenicy dachu na terenach 1MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 13MNW-U,
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – I kondygnacja, maksymalnie:
 - a) 7,0 m na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U,
 - b) 6,0 m na terenach 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U,
 - c) 5,5 m na terenach 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,
- 5) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat dachy strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych:
 - a) od 20° do 45° na terenach 4MNW-U, 5MNW-U,
 - b) od 22° do 45° na terenach 1MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 13MNW-U
 - c) od 25° do 45° na terenach 2MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U z zastrzeżeniem pkt 6), 7), 8);
- 6) zachowanie symetrycznie pochylonych głównych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 7) dla budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U,

13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U dopuszcza się realizację dachów płaskich;

9) pokrycie dachów dachówką lub materiałem ją imitującym na terenie 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 13MNW-U,

b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach 4MNW-U, 5MNW-U,

c) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U,

d) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach 11MNW-U, 12MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,

11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,

b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U,

12) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 0,01 na terenach 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U,

b) 0,05 na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,

13) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 0,9 na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U,

b) 1,0 na terenach 4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U,

14) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

15) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U**, ustala się:

1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków o liczbie lokali mieszkalnych większej niż 2 na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U;

3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do:

a) III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U z zastrzeżeniem lit. b)

b) dla budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych wzdłuż ulic al. Prymasa Wyszyńskiego i ul. Gen. Sikorskiego, na terenach 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U ustala się zabudowę o wysokości do III kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym; dla pozostałych do II kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,

c) II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

4) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej:

a) 12,0 m w kalenicy dachu na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U z zastrzeżeniem lit. b),

b) dla budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych wzdłuż ulic al. Prymasa Wyszyńskiego i ul. Gen. Sikorskiego na terenach 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U ustala się wysokość budynków do 12,0 m; dla pozostałych budynków 9,0 m,

c) 10,0 m w kalenicy dachu na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – I kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;

6) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat dachy strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych:

a) od 22° do 45° na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

b) od 25° do 45° na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

7) zachowanie symetrycznie pochyłonych głównych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;

8) dopuszcza się realizację dachów płaskich;

9) pokrycie dachów dachówką lub materiałem ją imitującym na terenie 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) 0% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U,

b) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

c) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 75% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

c) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

12) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 0,1 na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

b) 0,05 na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

13) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 2,25 na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

b) 0,9 na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,

14) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji lub przyległych ulic:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum jedno miejsce parkingowe przypadające na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

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,

15) na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U należy zachować istniejącą parcelację na działki budowlane;

16) na terenach 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U ustala się minimalną powierzchnię działki

budowlanej – 800 m².

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) 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°;
- 5) pokrycie dachów dachówką lub materiałem ją imitującym;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – minimum jedno stanowisko na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 14,0 m w kalenicy dachu;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,35;

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum jedno stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 stanowisko przypadające na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

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

1) wysokość budynków usługowych - do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz lokalizacji budynków usługowych o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu;

3) dla budynków usługowych dachy 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 – 10% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej 60%;

8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,05;

9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1,8;

10) obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w ramach działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

1) wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze

użytkowe;

2) zakaz lokalizacji budynków usługowych o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu;

3) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat wysokość – I kondygnacja, max. 6,0 m;

4) dachy dowolne;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej 40%;

7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,0;

8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,8;

9) obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w ramach działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem **RZM** ustala się:

1) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;

3) 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;

4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;

7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej – minimum jedno stanowisko przypadające na jeden lokal mieszkalny.

§ 23. Dla terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P**, **2U-P** ustala się:

1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem lokalizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m w kalenicy dachu;

2) dowolną formę dachów;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;

7) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej: nie mniej niż dwa stanowiska na każdych 3 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m².

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem **PEF** ustala się:

1) wysokość budynków I kondygnacja, nie więcej niż 7,0 m;

2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 30°;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 80%.

§ 25. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% dla terenu US-ZP .

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

§ 26. 1. Na rysunku planu, załącznik nr 8, wyznacza się granicę terenu górniczego „Katarzynowo II-A”.

2. W zagospodarowaniu terenu wskazanego w ust. 1 obowiązują sposoby zagospodarowania określone w ustawie Prawo Geologiczne i Górnicze.

Rozdział 8

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

§ 27.1. 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 od 1MNW do 12MNW - 800 m²;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług od 1MNW-U do 16MNW-U - 800 m²;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług od 1MN-U do 9MN-U - 800 m²;

4) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 600 m²;

5) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U – 1000 m²;

6) dla terenu usług U – 2700 m²;

7) dla terenu usług sportu i rekreacji US – 5000 m²;

8) dla terenów usług lub produkcji 1U-P, 2U-P – 1500 m²;

9) dla terenu elektrowni słonecznych PEF - 2000 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki z wyłączeniem działek – 20,0 m.
3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 20° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9

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

§ 28. 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.

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

§ 30. 1. Obszar planu przedstawiony na załączniku nr 3 i 8 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.

§ 31. 1. Obszar planu przedstawiony na załącznikach nr 1,2,4,5,7 znajduje się w strefie kontrolowanej lotniska Powidz.

2. W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Dla terenu sąsiadującego z linią kolejową przedstawionym na załączniku nr 5 należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

2. Wyznacza się strefę w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego.

3. W przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w tym w szczególności efektu odbijania światła.

Rozdział 10

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

§ 32. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg oraz dojazdów o których mowa w §4 pkt 2) lit. i).

2. Ustala się zakaz tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92.

3. Obsługa komunikacyjna terenu przedstawionego na załączniku nr 1 z ul. Sosnowej z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejącym skrzyżowaniu.

4. Obsługa komunikacyjna terenu przedstawionego na załączniku nr 2 poprzez układ dróg lokalnych z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejących skrzyżowaniach.

5. Drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:

1) wyznacza się teren projektowanej drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda – Sierakowo – 3KDZ;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDZ, 2KDZ – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

b) 3KDZ – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją drogi oraz przepisami

odrębnymi.

6. Droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m;
- 2) wyznacza się rezerwę terenu na poszerzenie ulicy Polnej;
- 3) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD, 2KDD – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 3KDD – wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie ul. Wierzbowej, szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 4KDD – 10,0m,
 - d) 5KDD – 2,6m,
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją drogi oraz przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KR – 6,0 m zakończona placem manewrowym,
 - c) 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 9KR – 12,0m,
 - d) 8KR – 15,0m,
 - e) 10KR – 9,0m zakończona placem manewrowym,
 - f) 11KR, 12KR – 9,0m,
 - g) 13KR, 14KR – 10,0m,
- 3) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KP, 2KP – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

b) 3KP, 4KP, 5KP – 5,0m.

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

§ 34. 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.

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

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się 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;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i w kierunku drogi krajowej nr 92 oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

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

§ 37. 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.

§ 38. 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.

§ 39. 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

§ 40. 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

§ 41. 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

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

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

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Babin, Katarzynowo, Strzałkowo przystąpiono po podjęciu Uchwały nr VII/65/2024 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 30 grudnia 2024r., zmienionej Uchwałą nr VIII/85/2025 z dnia 27 lutego 2025r. Planem objęto 13 terenów zlokalizowanych w obrębie geodezyjnym Babin, Katarzynowo oraz Strzałkowo. Łączna powierzchnia obszarów objętych opracowaniem wynosi 54,08 ha. Na obszarach tych, za wyjątkiem terenu w Katarzynowie, były opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na przestrzeni lat ustalenia planów uległy częściowej dezaktualizacji w związku z czym konieczna stała się ich zmiana. Wszystkie projektowane zmiany są zgodne ze 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 do 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, Katarzynowo i Strzałkowo 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 i obowiązujących 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 zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów PEF, 1U-P, 2U-P,

- zapisy dotyczące ochrony środowiska zawarte w rozdziale 3,

- utrzymaniu w planie terenów wód powierzchniowych,

- zachowaniu w planie gruntów rolnych klasy III w użytkowaniu rolnym,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie wskazano obiekt objęty ochroną konserwatorską dla którego zapisano obowiązek postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami,

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 ich zachowanie,

- 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, Katarzynowo i Strzałkowo przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli terenów w sprawie

zmiany przeznaczenia terenów. Na przestrzeni minionych lat ustalenia planu uległy częściowej dezaktualizacji, w związku z czym konieczna stała się ich zmiana. 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 drogi krajowej, powiatowych oraz gminnych,

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową były już objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny usług, tereny aktywizacji gospodarczej, elektrowni słonecznych 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 – 13,39 ha
- 2) MNW-U – 9,16 ha
- 3) MN-U – 9,34 ha
- 4) MW – 0,0689 ha
- 5) MW-U – 5,29 ha
- 6) U-P – 4,92 ha

Kwota podatku wg stawki określonej na rok 2025r. wynosi od terenów związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,95 zł/m² oraz od terenów pozostałych 0,26 zł/m².

W przypadku sprzedaży gruntów nalicza się 2% podatek od wartości transakcji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Babin, Katarzynowo i Strzałkowo nie powinno przyczynić się do obniżenia wartości nieruchomości i nie zajdzie potrzeba wypłaty odszkodowań. Tereny te są już objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem obszaru w Katarzynowie.

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

Na obszarze planu w większości jest już wykonana sieć wodociągowa, kanalizacyjna czy deszczowa. Nowe odcinki sieci muszą zostać rozproszona w odcinkach nowo projektowanych dróg wewnętrznych głównie w rejonie ul. Polnej w Strzałkowie. 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 informacji można przyjąć, że uchwalenie przedmiotowego planu będzie miało korzystny wpływ dla budżetu gminy. Większość terenów utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, zmieniając jedynie zasady i możliwości zagospodarowania terenów, aby umożliwić lepsze ich wykorzystanie. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do powstania nowych budynków od których będą pobierane podatki.

**załącznik nr 9
do Uchwały nr
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia**

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

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od do Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680) uwagi były przyjmowane do dnia

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

załącznik nr 10
do uchwały nr
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680) 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 1572, 1907, 1940) 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 postępem 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 przy czym środki finansowe pochodzić 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.

załącznik nr 11
do uchwały nr
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia

Dokument elektroniczny – dane przestrzenne.