UCHWAŁA Nr .....
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Strzałkowo w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.), art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII/310/2014 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 18 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Strzałkowo w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej, zmienionej uchwałą nr XXXII/233/2017 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 14 września 2017 r., Rada Gminy Strzałkowo uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1.Stwierdza się że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, uchwalonego uchwałą nr II/17/2024 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 13 czerwca 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Strzałkowo przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu opracowany w skali 1 : 1000, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Strzałkowo w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

6. Załącznikiem nr 4 jest dokument elektroniczny – zbiór danych przestrzennych.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych

do 12^0;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny;

3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;

5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Strzałkowo;

10) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;

11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II
Rozdział 1
Przepisy szczegółowe

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

§ 3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U, 2P/U** ustala się przeznaczenie na:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) lokalizację usług;

3) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie na teren zabudowy usługowej.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS** ustala się

przeznaczenie na tereny wód powierzchniowych – cieki i rowy melioracyjne.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KK, 2KK** ustala się przeznaczenie na teren kolei.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
1) **KDD –** ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej;
2) **1KDW**, **2KDW** – ustala się przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Budynki muszą być realizowane zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, oraz warunkami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolem **1P/U, 2 P/U** ustala się:
1) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
3) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:
1) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
3) dopuszcza się realizację tylko usług nieuciążliwych;
4) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KK**, **2KK** ustala się:
1) lokalizację:
a) torowisk kolejowych,
b) kolejowych budowli drogowych, oraz urządzeń zasilania elektrotrakcyjnego,
c) kolejowej infrastruktury towarzyszącej,
2) dopuszczenie lokalizacji:
a) bezkolizyjnego przejścia dla pieszych,
b) innych, niż wymienione w pkt 1) elementów infrastruktury transportowej,
c) ekranów akustycznych.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolem **1WS, 2WS** ustala się:
1) zakazuje się przegradzania i ustawiania elementów utrudniających dostęp do cieku w

celu jego eksploatacji i konserwacji;

2) dopuszcza się realizację przejść pieszych oraz urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.

2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną, składową, magazynową 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.

3. Ustala się nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku.

4. W przypadku wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zapewnić rozwiązania zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

5. Wyznacza się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenie, oznaczonym symbolem U, w miejscu wskazanym na rysunku planu, o szerokości strefy 5,0 m.

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych ustanawia się wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni, pod warunkiem nie kolidowania z układem komunikacyjnym oraz sieciami infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 92, lub mogących rozpraszać uwagę

użytkowników drogi; zakaz obejmuje wszystkie ww. obiekty wolnostojące oraz umieszczane na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury,

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 16. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U, 2P/U** ustala się:

1) wysokość budynków związanych z zabudową produkcyjną, składową i magazynową do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu;

2) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe, o kącie nachylenia do 35^0;

3) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu;

4) rozwiązanie dachów budynków usługowych jako pochyłe dwu,- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;

9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m^2;

10) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji:

a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

1) wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;

3) rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

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

5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;

6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;

7) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,9;

8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m^2;

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji - w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 18. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, usytuowaną zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Dla terenów sąsiadujących z drogą krajową nr 92 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w których zastosowano środki techniczne zmniejszające uciążliwości związane z ruchem na drodze krajowej do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) 130,0 m dla części obiektów budowlanych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, poza określonymi w ust. 1).

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

§ 19. Nie ustala się, ze względu na brak występowania na obszarze planu.

Rozdział 8

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

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

1) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej – 1000 m^2;

2) dla zabudowy usługowej – 600 m^2.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

1) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej – 25,0 m;

2) dla zabudowy usługowej – 18,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15°, w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9

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

§ 21. 1. Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV ustala się obszar oddziaływania o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii.

2. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli, takich jak maszty, oraz nasadzeń wysoką roślinnością kolidującą z przebiegiem przewodów energetycznych.

3. Wszystkie istniejące na obszarze planu urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

§ 22. 1. Dla terenów sąsiadujących z linią kolejową należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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

Rozdział 10

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

§ 23. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2 KDW ustala się:

1) drogi jednojezdniowe, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przeznaczenie dopuszczalne – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, miejsca postojowe.

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

1) droga jednojezdniowa, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, zakończona placem manewrowym;

3) przeznaczenie dopuszczalne – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, miejsca postojowe.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW oraz drogę dojazdową KDD, z włączeniem jej do drogi krajowej nr 92 na projektowanym skrzyżowaniu w miejscu wskazanym na rysunku planu.

4. Ustala się zakaz tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej, poza skrzyżowaniem o którym mowa w ust. 3, oraz wyklucza się możliwość wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów 1P/U, 2P/U, U.

§ 24. 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się realizację własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. 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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) dopuszcza się realizację przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

4) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;

5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe;

6) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy zagospodarować w granicach nieruchomości stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich;

7) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

8) docelowo wody o których mowa w pkt.6) po podczyszczeniu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

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

§ 27. 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.

§ 28. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, na obszarze objętym planem obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej.

2. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne.

3. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc.

4. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci.

5. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Dla terenu 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.

§ 30. 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 planie, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 32. 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 przystąpiono po podjęciu Uchwały nr XXXVII/310/2014 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 18 września 2014r. Przedmiotowy obszar usytuowany jest w zachodniej części miejscowości Strzałkowo. Od strony wschodniej ograniczony jest osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony zachodniej ogrodami działkowymi, od strony północnej polami uprawnymi i drogą krajową nr 92, a od strony południowej polami uprawnymi położonymi wzdłuż linii kolejowej nr 3 relacji Warszawa – Poznań. Obszar opracowania wynosi ok. 23,6 ha. Teren dotychczas był wykorzystywany rolniczo.

W związku z zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne w tym rejonie Strzałkowa, zdecydowano się na przystąpienie do opracowania planu umożliwiającego przeznaczenie całości terenu pod aktywizację gospodarczą. W trakcie trwania procedury planistycznej uzyskano tylko częściowo zgodę na odrolnienie gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze. Wnioskowano o uzyskanie zgody dla 3,0748 ha gruntów rolnych klasy III. Uzyskana częściowa zgoda dla gruntów rolnych umożliwi wykonanie skrzyżowania z drogą krajową, w zachodniej części obszaru opracowania. Pozostały teren dla którego nie otrzymano stosownej zgody został wyłączony z opracowania uchwałą nr XXXII/233/2017 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 14 września 2017r. Ustalenia planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo, które wskazuje przedmiotowy teren na cele aktywizacji gospodarczej.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od 28 listopada 2018r. do 2 stycznia 2019r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 4 grudnia 2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 17 stycznia 2019r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Uwag nie wniesiono.

W związku z wniesioną skargą Wojewody Wielkopolskiego z dnia 15 listopada 2019r. na

Uchwałę nr IV/50/2019 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 7 marca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrokiem nr IV/SA/Po 1111/19 z dnia 6 sierpnia 2020 stwierdził nieważność uchwały ze względu na naruszenie prawa. W związku z powyższym do projektu planu wprowadzono korekty, które zostały wskazane w skardze. Ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie uzgadniając plan z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, zarządcą infrastruktury kolejowej oraz Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie audytu krajobrazowego. W okresie od 18 sierpnia 2025r. do 7 września 2025r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 18 sierpnia 2025r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 21 września 2025r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Uwag nie wniesiono.

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,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:
   - określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,
   - usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   - określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,
   - wprowadzenie strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenie U,
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m.in.:
   - utrzymanie w planie przebiegu istniejącego cieku – tereny WS,
   - zapisy dotyczące ochrony środowiska zawarte w rozdziale 3,
   - przeznaczeniu na cele nierolnicze tylko części gruntów rolnych klasy III, z ogólnej powierzchni obszaru objętego planem 23,62 ha,
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zapisy zawarte w § 14 uchwały; na obszarze objętym planem 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,

- usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi krajowej dla różnych typów zabudowy z obiektami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,

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 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.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na wyznaczenie w planie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, ze względu na położenie obszaru planu pomiędzy drogą

krajową, a linią kolejową. Takie położenie predysponuje rozpatrywany obszar do takiej formy zagospodarowania, i jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo. Wyznaczenie nowych terenów aktywizacji gospodarczej w gminie wpłynie korzystnie na lokalny rynek pracy, a także przyczyni się do wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej Strzałkowa.

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) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
4) 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."

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- teren jest położony przy drodze krajowej z której jest możliwa obsługa komunikacyjna obszaru i linii kolejowej wraz z bocznicą,
- w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej,
- w planie wyznaczono istniejący ciąg pieszo-rowerowy,
- teren objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych obrębu geodezyjnego Strzałkowo.

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 Strzałkowo nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Strzałkowo w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej" można przyjąć że uchwalenie przedmiotowego planu docelowo będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Na podstawie przyjętych w prognozie analiz, obserwuje się że realizacja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od nieruchomości i budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Są to kwoty znacznie wyższe niż w przypadku aktualnie pobieranego podatku rolnego. Gmina ponadto nie ponosi kosztów związanych z infrastrukturą w przypadku terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową. Do obowiązków gminy należeć jednak będzie wykup terenów pod drogę publiczną KDD o szerokości 12,0 m i długości blisko 600 m.

załącznik nr 2
do Uchwały nr .....
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Strzałkowo w rejonie drogi krajowej nr 92 i linii kolejowej”

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28.11.2018 r. do 2.01.2019 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 17.01.2019 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 18.08.2025r. do 7.09.2025r. Uwagi były przyjmowane do dnia 21.09.2025r.

W ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym Rada Gminy Strzałkowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

załącznik nr 3
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.

§ 1. 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 określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,

2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.

3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,

4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej 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. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1.Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych.

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) z kredytów i pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych.

3. 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 i nie będą obciążały budżetu gminy.

załącznik nr 4
do uchwały nr .....
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia .....

Dokument elektroniczny – dane przestrzenne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STRZAŁKOWO, W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 92 I LINII KOLEJOWEJ

Skala 1 : 1 000

0 — 50 m

Gm. Strzałkowo woj. wielkopolskie

Poznań

droga krajowa nr 92

Warszawa

KDD

1P/U

1WS

1KDW

1KK

2WS

2KK

2KDW

2P/U

U

Woj. Wielkopolskie
Gmina: 302307_2-STRZAŁKOWO
Wieś : Strzałkowo

KERG :GKK.6640.1880 .2014

MAPA DLA CELÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1 : 1000

Sekcja mapy : 424.311.034 — arkusz mapy: 8

Aktualizację wykonał : — zasięg pomiaru

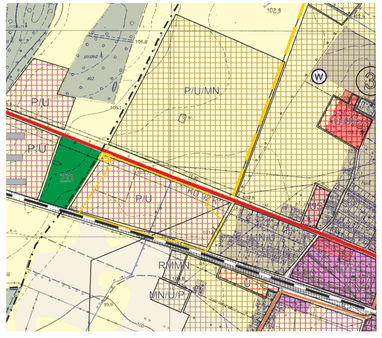
USŁUGI GEODEZYJNE
Jan Nowacki
Wolka 22A, 62-420 Strzałkowo
tel. 063 2759188, kom. 691 749 464
NIP 663-100-54-16, REGON 310279991

2014 -11- 26

GEODETA UPRAWNIONY
Jan Nowacki
Nr uprawnień 7668

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzałkowo.

granica obszaru objętego planem — skala 1 : 10 000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- P/U — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK — TERENY KOLEI
- SN 15 kV — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA Z OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
- STREFA W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO

załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Strzałkowo
z dnia .....

Opracowanie:

mgr Michał Dudziński

mgr Jerzy Dudziński