

UCHWAŁA Nr XLVIII/411/ 2014

Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 września 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 188;189;190;192 we wsi Wysocko Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz.1318, z 2014 r. poz. 379, poz.1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647, poz. 951, poz.1445, z 2013 r. poz. 21, poz.405, poz.1238, poz. 1446, z 2014 r poz. 379, poz.768), a także w związku z Uchwałą Nr XIII/95/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy – dla działek nr 188; 189;190; 192 we wsi Wysocko Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski i stwierdzenia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski przyjętego uchwałą nr XI/78/2011 z dnia 21 czerwca 2011 roku - uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

- § 1. Plan obejmuje obszar działek nr 188;189;190;192 o powierzchni 5,7472 ha, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały.
- § 2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 będący jej integralną częścią.
- § 3. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu , stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.
- § 4 . Na rysunku obowiązującymi ustaleniami są:
- 1) **granice opracowania planu**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, a szczegółowy przebieg tych granic określają linie rozgraniczające przebiegające wzdłuż granic działki;
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;**
Linie te wyznaczają granice jednostek przestrzennych zwanych w dalszej części terenami lub zamiennie jednostkami terenowymi. Jednostkami terenowymi są również pasy drogowe – dróg wewnętrznych . Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w dalszej części niniejszej uchwały;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**

- 4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 5) **teren ulicy dojazdowej;**

§5.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 – 3.

2. Zabudowa na obszarze planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego w nawiązaniu do architektury regionalnej i otaczającej zabudowy.
3. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

§ 6. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wymienione w ust. 2 – 5.

2. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią urządzoną, stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne; nie dotyczy to obszarów objętych pracami budowlanymi.
3. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnym, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych.
4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy obiektów, dla których na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.
5. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.

§ 7.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wymienione w ust. 2.

2. W razie natrafienia podczas wykonywania robót ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i powiadomić odpowiednie służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§8.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wymienione w ust. 2.

2. Elewacje budynków na obszarze planu od strony ulicy – winny mieć charakter podobny do istniejących w sąsiedztwie.

§ 9.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu – wymienione w ust. 2 – 10.

2. Linie zabudowy – nieprzekraczalne – wymienione w § 4 pkt. 3, określają sposób lokalizacji nowych budynków w obrębie terenu, na którym zostały określone.
3. Lokalizacja budynków – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i obowiązujących przepisów – możliwa jest jedynie po wewnętrznej stronie linii zabudowy przywołanych w ust. 3, którą określa usytuowanie trójkątów związanych z tymi liniami.
4. Przedstawiony na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy określa lokalizację nowych budynków sytuowanych po wewnętrznej stronie linii.
5. Wielkość powierzchni zabudowy projektowanymi budynkami w stosunku do powierzchni terenu objętego planem – nie może przekraczać 50 %.
6. Powierzchnia dróg wewnętrznych winna wynosić nie więcej niż 30 % terenu objętego planem.
7. Powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego planem nie może być niższa niż 10 %

- powierzchni ogólnej terenu objętego planem .
8. Maksymalna wysokość budynków – liczona od powierzchni gruntu do górnego punktu dachu – nie może przekraczać :
 - 1) 9,50 m dla budynku mieszkalnego;
 - 2) 6,00 m dla budynku gospodarczego.
 9. Nachylenie połaci dachowych budynków ustala się na poziomie:
 - 1) dla budynku mieszkalnego od 10 – 40°;
 - 2) dla budynku gospodarczego od 10 – 20°.
 10. Połacie dachowe, których nachylenie przekracza 10° winny być symetryczne.

§ 10.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – wymienione w ust. 2 – 3.

2. Obszar planu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Działki objęte planem nie są objęte ochroną konserwatorską.

§11.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – wymienione w ust. 2 – 4.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 4 pkt. 2, mogą stanowić jednocześnie granice działek do wydzielenia.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie także innych niż określona w ust. 3, nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następującej zasady, że nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 13.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wymienione w ust. 2– 4.

2. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDW” – przeznacza się na pas drogi wewnętrznej, dojazdowej, dla których określa się następujące ustalenia:
 - droga oznaczona symbolem „1KDW” o szerokości pasa w liniach rozgraniczających 10,00 m stanowiąca jednocześnie drogę pożarową – powinna być wyposażona w jezdnię – 6 metrowej szerokości, z bezpośrednim włączeniem do ulicy- drogi, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”;
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się minimalne wymagania odnośnie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 2 miejsca postojowe dla 5 osób zamieszkałych w funkcjonującym budynku.
4. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej w ulicy-drodze;
 - 2) ścieki sanitarne do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ścieki deszczowe – po odpowiednim oczyszczeniu odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci;

- 4) wszelkie place i drogi wewnętrzne o utwardzonej powierzchni, winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych (azurowych) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 5) wody opadowe, o których mowa w pkt. 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczane. Może to być realizowane na obszarze planu, bądź poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia odpowiednio do potrzeb – z istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „EE”;
- 7) zaopatrzenie w gaz – w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny E(GZ-50) – przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązujących przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059, z 2013r. poz.984,1238 z 2014r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101) po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej średniego ciśnienia. Na przedmiotowym obszarze należy uwzględnić rezerwację pasów terenu pod lokalizację sieci gazowej. Dopuszcza się w czasie realizacji planu możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
- 8) ogrzewanie – czystymi nośnikami energii, gaz ziemny, olej opałowy;
- 9) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych systemów;
- 10) odpady stałe – gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi powszechnymi i miejscowymi.

§ 14.1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – wymienione w ust. 2 – 3.

2. Dopuszcza się użytkowanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „KDW” – jako drogi pożarowej.

3. Okres tymczasowego użytkowania, terenu działek wymienionych w niniejszej uchwale w dotychczasowej formie nie może trwać dłużej niż 30 lat.

§ 15. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 15 %.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 16. 1. Wprowadza się za pomocą linii rozgraniczających – podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Budynki i inne formy zagospodarowania mogą być przecięte liniami rozgraniczającymi jeżeli pozostaje to w zgodzie z niniejszą uchwałą i obowiązującymi

przepisami.

- § 17.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „MN” – przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW”- przeznaczony jest pod lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej.
3. Na tę kategorię składają się tereny oznaczone symbolami:
- 1) „1,2,3,4, MN”;
 - 2) „1 KDW”.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska z 2013r. poz. 1232, poz. 1238 z 2014r. poz.40, poz. 47, poz.457, poz. 1101)
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. z 2013r. poz. 1235, poz. 1238 z 2014r. poz. 587, poz. 850, poz. 1101 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko).
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 nakazuje się wykonać-wyznaczyć miejsca do gromadzenia odpadów stałych, w pojemnikach zamkniętych .
7. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 10 %.
- § 18. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „ KDW” – przeznaczony jest pod urządzenie drogi wewnętrznej dojazdowej o szerokości pasa – 10,00 m w liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

- § 19. Niniejszy plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.
- § 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Piotr Śniegowski


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/411/2014
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia
29 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIĄCIE RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

W sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 188,189,190,192 położonych w obrębie geodezyjnym - Wysocko Wielkie.

1. Przedmiotowy projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 czerwca 2014 roku do 10 lipca 2014 roku, a w dniu 30 czerwca 2014 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r poz. 647 z póź. zm.) uwagi przyjmowane były do dnia 25 lipca 2014 roku .
3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Ostrów Wielkopolski, nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy


Piotr Śniegowski

ROZSTRZYGNIĄCIE RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

O sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1 .Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą prawo ochrony środowiska;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz.885 z późn. zm.), przy czym;

- 1) Wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy w uchwalonym dokumencie p.n. „Plan Rozwoju Lokalnego”;
- 2) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy, ustala się w uchwale Budżetowej;
- 3) Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej zwanym „Wieloletnia Prognoza Finansowa”.

§ 4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1059 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy



Piotr Śniegowski