

**UCHWAŁA NR XVIII/ 175 /2016  
RADY GMINY OSTRÓW WIELOPOLSKI**

z dnia 29 września 2016 r.

*w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24. 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz.446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nrXIII/94/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24. 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski, Rada Gminy Ostrów Wielkopolski stwierdza zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski (zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 21czerwca 2011 roku) - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Ustala się, że plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice wyznacza załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1: rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi terenów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są elementami informacyjnymi.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) przeznaczenie podstawowe– funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające– rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów

zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

- 6) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, komunikacja wewnętrzna, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, place zabaw i tereny zieleni urządzonej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) usługi wbudowane – rozumie się przez to usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) zabudowa usługowa - rozumie się przez to budynki, służące działalności usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) zieleni urządzona - rozumie się przez to różne formy zieleni ukształtowanej jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji - rozumie się przez to parkingi i garaże, naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego uchwałą.**

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są tereny oznaczone w tekście i na rysunku planu miejscowego symbolami identyfikacyjnymi: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli w obszarze planu miejscowego 15 m;
- 5) w zakresie systemu informacyjnego i reklamowego ustala się:
  - a) reklamy wolnostojące, stanowiące wielokrotność modułu 0,30m x 0,30m o gabarytach od 0,90m x 0,60m do 1,80m x 1,20 m winne być realizowane z dostosowaniem do ujednoliconej formy,
  - b) rozmieszczenie kilku nośników informacyjnych i reklamowych na elewacji budynku winno być realizowane tak, aby reklamy były jednakowej wielkości z mocowaniem według wyznaczonej jednej linii poziomej lub pionowej,
  - c) lokalizacja reklam winna być realizowana na ogrodzeniu posesji lub na ścianie zewnętrznej budynku zajmując nie więcej niż 30% elewacji,
  - d) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
    - maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80 cm,
    - ustala się podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

- 6) zakazuje się umieszczania tymczasowych oraz blaszanych garaży;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych od strony terenów graniczących z terenami publicznymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu.

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska: na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej;
- 3) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakazuje się zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych,
  - b) zakazuje się wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu,
  - c) zakazuje się gromadzenia i magazynowania odpadów niebezpiecznych.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** podczas prowadzenia robót ziemnych inwestor zobowiązany jest do wykonania prac archeologicznych dokumentacyjno - zabezpieczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:** w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,** ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym dojeżdż, dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną jednostek terenowych, z terenów dróg przyległych (poza granicą opracowania);
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej, w której wydzielony jest lokal usługowy 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż,
  - c) dla zabudowy usługowej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniej miejsc postojowych niż:
    - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, magazynowych,

4) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w obszarze planu miejscowego dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru objętego planem miejscowym będą istniejące i rozbudowywane w miarę potrzeb linie energetyczne,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków komunalnych, grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do czasu docelowego wyposażenia terenu w sieć kanalizacji deszczowej, ustala się możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych w obszarze planu miejscowego, z infiltracją do ziemi, z możliwością wykorzystania do celów gospodarczych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej ustala się, że ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:
  - a) ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy,
  - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);

#### § 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynku typu wolnostojącego - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla budynku typu bliźniaczego - 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynku w zabudowie szeregowej - 600 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
  - a) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - 18 m,
  - b) dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego - 16 m,
  - c) dla budynku w zabudowie szeregowej - 8 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: 1MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe,
  - e) urządzenia obsługi komunikacji;

#### 2. Warunki zagospodarowania terenu 1MN:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową;
- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, usług pogrzebowych oraz spalarni, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 5) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 100,0 m<sup>2</sup>.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1MN:

#### 1) ustala się następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych –maksymalnie 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- d) rodzaj pokrycia dachu o nachyleniu połaci dachowych powyżej 25<sup>0</sup> – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni, brązu i czerni;

#### 2) ustala się następujące parametry działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- e) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - dla budynku typu wolnostojącego - 800 m<sup>2</sup>,
  - dla segmentu budynku typu bliźniaczego - 750 m<sup>2</sup>,
  - dla segmentu budynku szeregowego - 600 m<sup>2</sup>;
- f) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - dla budynku typu wolnostojącego - 18 m,

- dla budynku w zabudowie bliźniaczej - 16 m,
  - dla budynku w zabudowie szeregowej - 8 m,
- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki, o których mowa w pkt.2, o nie więcej niż 10%, w przypadku działek skrajnych, graniczących przynajmniej z dwóch stron z drogą;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe.**

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości: 10%.

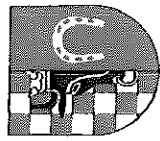
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

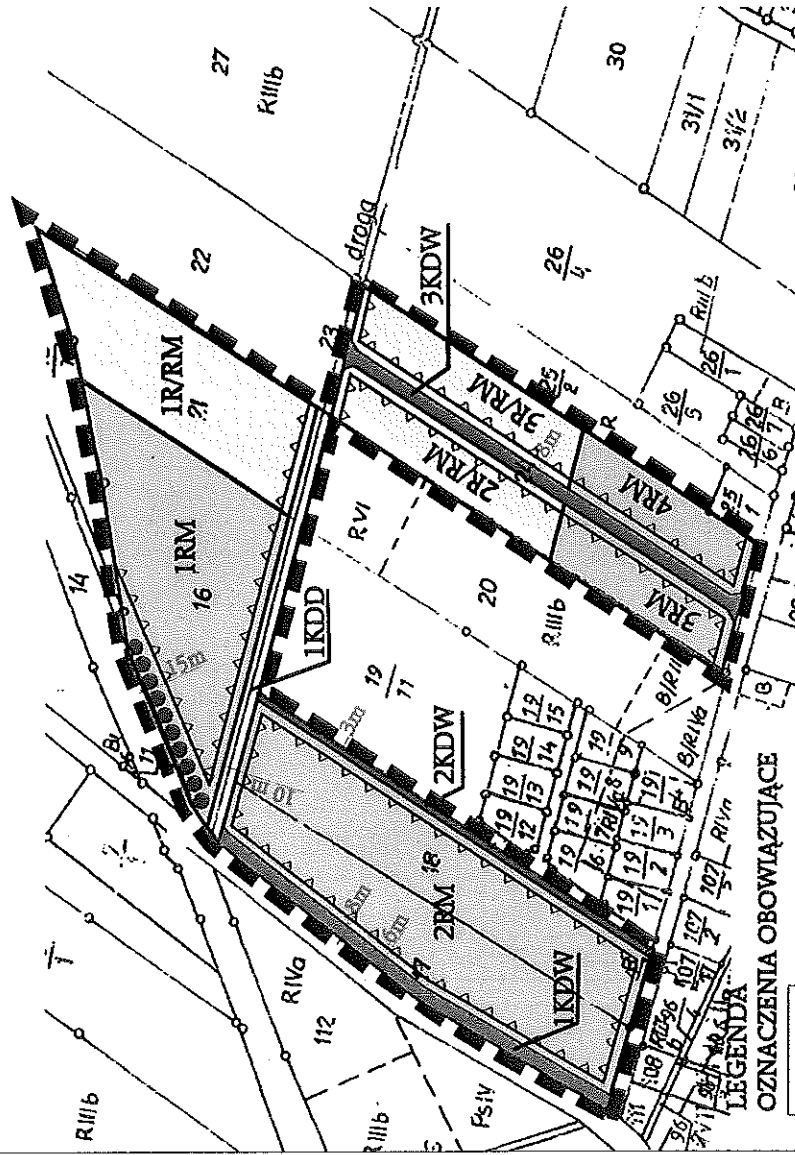
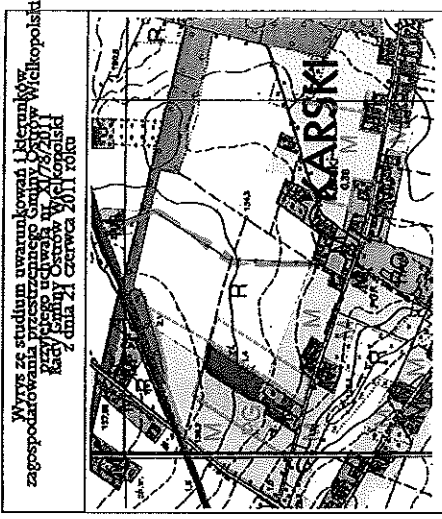
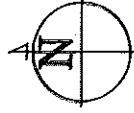
*Piotr Śniogowski*



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/175/2016 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 września 2016 r.

skala 1: 1000



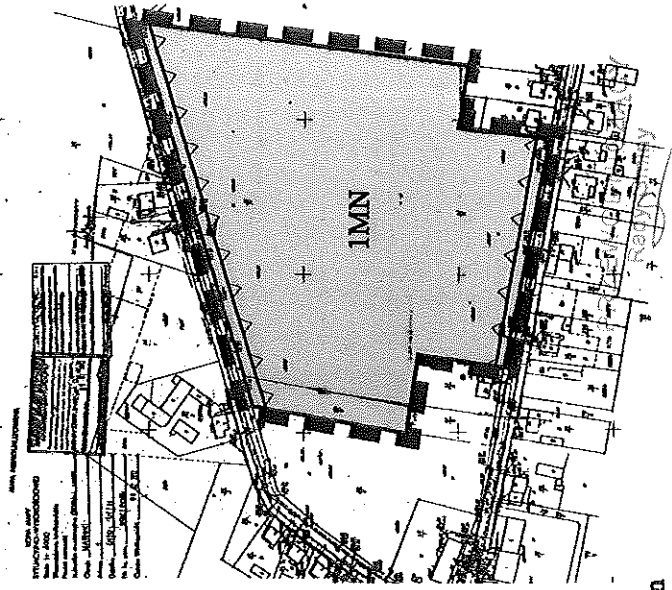
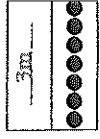
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- graniczająca linia planu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
- tereny dróg dojazdowych
- tereny dróg wewnętrznych

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej
R/RM	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
KDD	tereny dróg dojazdowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych

## ELEMENTY INFORMACYJNE

- linie wymiarowe z wymiarami
- zieleń izolacyjna ograniczająca hałas od terenów kolejowych




Piotr Śniegowski

Załącznik Nr 2 do  
uchwały Nr XVIII/175/2016  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 29 września 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NUMERACH 16, 17, 21, 18, 24. 41/9, 41/11 WE WSI KARSKI  
W GMINIE OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła, żadna uwagi w związku z czym nie ma konieczności rozpatrywania uwag na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

  
*Piotr Śniegowski*



**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17,  
21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzania przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Sposób realizacji ww. inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującymi się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

5. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej ww. inwestycji, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

6. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami).

7. 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1059 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Piotr Śniegowski*

## UZASADNIANIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.446) przedmiotem uchwalenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski. Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała Rady Gminy Ostrów Wielkopolski nr XIII/94/2011 z dnia 30 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu mieszkaniowego uwzględniając sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu, w tym zwiększenie możliwej powierzchni sprzedaży dla obiektów usługowych.

Ponieważ, dla części położonych na gruntach klasy III , nie otrzymano zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, uchwałę podzielono na 2 części, a Radzie Gminy przedstawia się część A, która nie wymagała uzyskania zgody Ministra na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/78/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski, z dnia 21 czerwca 2011 r., nie zawierającego prognoz demograficznych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 18.11.2015r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Karski oraz produkcyjno mieszkaniowo - rolniczy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. W toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W wyniku przeprowadzonej procedury 8,51 ha gruntów rolnych nie uzyskało zgody, na przeznaczenie terenów rolniczych na cele

- nierolnicze w związku z czym część projektu przedłożono do uchwalenia, a część podano powtórzeniu procedury.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby odrębnych zapisów.
  - 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
  - 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
  - 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
    - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.
    - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.


Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24. 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski do uchwalenia.

  
Piotr Kurczak