

**UCHWAŁA Nr XXXV/277/2013**  
**Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**z dnia 28 marca 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego we wschodniej części wsi Wtórek w gminie Ostrów Wielkopolski.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567; z 2013 r. poz. 153), 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. 153), w związku z Uchwałą nr XIV/102/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Wtórek w gminie Ostrów Wielkopolski, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski” przyjętego Uchwałą Nr XI/78/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXV/276/2013 z dnia 28 marca 2013 r., co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

- §1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Wtórek w gminie Ostrów Wielkopolski, zwany dalej **planem miejscowym**, położony jest w północno-wschodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 31 ha.**
2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią planu miejscowego.**
  3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
    - 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1;**
    - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - **załącznik nr 3.**
  4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
    - 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty;
    - 2) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć niewielkie budynki towarzyszące przeznaczeniu danej kategorii terenu i wykorzystywane w szczególności jako: toalety, altany chroniące przed deszczem, pomieszczenia na narzędzia, stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów, pomieszczenia dla pracowników ochrony lub podobne;
    - 3) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 10;

- 4) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) **nieuciążliwym obiekcie** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest nieuciążliwa działalność, oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) **terenie, zwanym zamiennie jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
  - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
  - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynnego”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 7) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niższe, w tym w szczególności dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) **wysokości – należy przez to rozumieć:**
  - a) w przypadku budynków – pionowy wymiar liczony zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowy wymiar od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
  - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionowy wymiar od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 12°.

§2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym** określająca obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;**
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
  - 4) **symbole terenów** – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały i wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.
2. Za szczegółowy przebieg granicy obszaru opracowania, linii rozgraniczających oraz linii zabudowy należy przyjmować:
- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się z liniami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego;
  - 2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i oznaczeń złożonych z linii i dodatkowych elementów graficznych (takich jak koła lub inne znaki i figury geometryczne) ich dokładny przebieg określa linia ciągła; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

**§3.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Jeżeli na terenie zostały wyznaczone linie zabudowy, to lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami, a dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.
- 2) Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
    - elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie;
    - zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy.
  - b) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany.
- 3) Wysokość masztów, wież, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 5 m za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 4) Na terenach innych niż drogi dopuszcza się wolnostojące maszty, wieże i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 15 m za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 5) Wysokość nie wymienionych w poprzednim ustępie budowli oraz wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 7 m.
- 6) Ograniczenia określone w pkt. 3,4 i 5 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 7) Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej tylko o nieznacznym oddziaływaniu.
- 8) W odniesieniu do budynków gospodarczych, pomocniczych oraz garaży, dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od niej, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
- 10) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 15 m od brzegów zbiorników powierzchniowych, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od nich.
- 11) Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.
- 12) Ustalenia Rozdziału II określające typy dachu, nie obowiązują w odniesieniu do:
  - a) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,5 m;
  - b) budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych, które mogą być przekryte dowolnym typem dachu;
  - c) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

#### §4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Ze względu na położenie obszaru planu miejscowego w zasięgu zlewni chronionej rzeki Ołobok, której wody wykorzystywane są do zasilania infiltracyjnych ujęć komunalnych, nowo projektowane tereny, na których dopuszczono zabudowę, wiążącą się z poborem wody i zrzutem ścieków, należy objąć systemami sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.
- 2) Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami, w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia takich zagrożeń.
- 3) Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem.
- 5) Dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych.
- 6) Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem, a urządzeniom należy przywrócić właściwą sprawność funkcjonowania.
- 7) Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
  - tereny kategorii „MNU” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - tereny kategorii „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska poza terenem, do którego zarządca/inwestor posiada tytuł prawny.
- 9) Ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania” lub „strefę przemysłową”.
- 10) Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe.
- 11) Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.
- 12) W celu ograniczenia dewastacji wierzchnich warstw glebowych oraz zabezpieczenia wód powierzchniowych i gruntowych przed przedostawaniem się do nich zanieczyszczeń wytwarzanych podczas budowy należy w sposób prawidłowy zorganizować plac budowy.
- 13) Należy przeprowadzić rekultywację obszarów wykorzystywanych jako place budowy, oraz obszarów wydobywczych.
- 14) Zdejmowane wartościowe biologicznie warstwy należy wykorzystać na obszarze Planu lub poza jego granicami.
- 15) Wszelkie prace mające na celu znaczące przekształcenie środowiska należy prowadzić w okresie jesienno – zimowym (tj. między 30 września a 1 marca).
- 16) W projektach budowlanych należy w maksymalnym stopniu uwzględnić istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia.
- 17) Należy ograniczyć wprowadzanie obcych dla lokalnego środowiska gatunków flory .
- 18) Prowadząc wydobywanie powierzchniowe na terenach PG, należy stosować rozwiązania zmniejszające zapylenie powietrza.

#### §5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.
- 2) Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.
- 3) W przypadku odkrycia obiektów zabytkowych podczas wykonywania robót ziemnych należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków.

**§6.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Nowe ogrodzenia należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.
- 2) Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się 1,3 m wysokości nad poziomem terenu, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni.
- 3) Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych, zespołów zieleni pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.
- 4) Zakazuje się lokalizacji samodzielnych nośników reklamowych zamontowanych na gruncie; reklamy mogą być natomiast umieszczane na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego.
- 5) Zakaz, o którym mowa w poprzednim ustępie nie odnosi się do terenu oznaczonego symbolem „U”.
- 6) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych dróg określono w § 10 niniejszej uchwały.

**§7. 1.** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

2. Na obszarze planu nie występują żadne tereny czy obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

**§8.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające oraz granice projektowanych działek budowlanych mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia.
- 2) Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości.
- 3) Nowo wydzielane nieruchomości muszą spełniać następujące parametry:
  - a) minimalne powierzchnie działek:
    - na terenach kategorii „P”: 1500 m<sup>2</sup>;
    - na terenach kategorii „MNU”:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup>;
      - dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej – 500 m<sup>2</sup>;
    - na terenach kategorii „MN”:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 650 m<sup>2</sup>;
    - na terenach kategorii „U”: 800 m<sup>2</sup>;
    - na terenach kategorii „IT”, „KDL” i „KDD” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: 1 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek : 18 m, a dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 6 m; na terenach kategorii „IT”, „KDL” i „KDD” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: 1 m.
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: minimum 60°; na terenach kategorii „IT”, „KDL” i „KDD” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: minimum 10°.

**§9.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:
  - a) stacji paliw płynnych;
  - b) przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych;

- c) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (których wykaz zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), za wyjątkiem:
- lokalizacji inwestycji celu publicznego;
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach kategorii „MNU” i „MN”;
  - na terenach kategorii „P”:
    - zakładów produkcji mebli,
    - zabudowy przemysłowej lub magazynowej z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1,0 ha,
    - stacji demontażu pojazdów,
    - stacji obsługi pojazdów;  - na terenach kategorii „MNU”: stałych pól kempingowych lub karawaningowych;
  - wydobywania kopalin metodą odkrywkową na terenach kategorii „PG”.
- d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- e) obiektów produkcji rolnej; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m<sup>2</sup> na działce budowlanej.

- 2) Na terenach kategorii „MN”, „MNU”, „P” i „U” dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych, pomocniczych lub garaży, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:
- 1) maksymalną wysokość – 7 m;
  - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.
- 3) Na terenach, na których dopuszczono jednocześnie lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych albo pomocniczych, dopuszcza się lokalizację tych funkcji w jednym budynku.
- 4) Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
- 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
  - 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla innych potrzeb niż określone w pkt 1.

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

- 1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem dróg publicznych, ustala się w oparciu o drogę oznaczoną symbolem „IKDL”;
- 2) Tereny kategorii **KDL** (oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi (1–2) przeznacza się na pasy dróg publicznych klasy lokalnej.
- 3) Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 2 ustala się, że szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12 m.
- 4) Dla pasów dróg o których mowa w ust. 2, a które stanowią poszerzenie dróg zlokalizowanych poza obszarem planu ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Tereny kategorii **KDD** (oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi 1 - 9), przeznacza się na pasy dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 6) Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 4 ustala się że szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.
- 7) Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 2 i 5 ustala się, że:
  - a) określone szerokości, nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi;
  - c) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
  - d) zjazdy z drogi powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień;
  - e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków innych niż wiaty przystankowe;
  - f) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.
- 8) Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne – niewyznaczone na rysunku planu miejscowego – stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie miejscowym pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.
- 9) Poszerzanie ulic publicznych i przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w poprzednim ustępie, dopuszcza się na terenach innych niż drogowe pod warunkiem, że zostanie zajęte nie więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów oraz nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 10) Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.
- 11) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków, a także na terenach dróg.
- 12) Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych lub służących innej nierolniczej działalności gospodarczej, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi i opieki społecznej.
- 13) Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 12 pkt 1, dopuszcza się w garażu lub jako utwardzone (zadaszone lub niezadaszone) miejsce na działce budowlanej.
- 14) Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 12 pkt 2 i 3, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu miejscowego, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje – z wyjątkiem terenów dróg – za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.
- 15) W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny kategorii „IT”;
  - b) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg publicznych i niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych;
  - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 i 2 terenach o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
  - d) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne lub nadziemne;
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

- f) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej;
  - g) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.
  - h) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie terenu ochronnego linii elektroenergetycznych ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli takich jak maszty.
- 16) Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 17) Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin lub gaszenia pożarów;
  - b) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej; szczelne zbiorniki na ścieki należy lokalizować wyłącznie w pasie do 15 m od frontów działek; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;
  - c) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;
  - d) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
  - e) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 9 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi sieciami;
  - g) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć, z zastrzeżeniem pkt 9 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami;
  - h) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:
    - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o emisji substancji mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym),
    - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
  - i) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu, wody lub powietrza;



- j) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym pojemniki służące do selektywnego zbierania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym, m.in. poprzez ich regularne opróżnianie i wywożenie śmieci na składowiska odpadów lub do sortowni śmieci.
- 18) W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:
- a) wszystkie mieszkania oraz lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - b) lokale takie jak: dyżurki, portiernie, kantory, kioski uliczne itp. winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

**§11.** Na obszarze planu miejscowego, jako tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, dopuszcza się przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

**§12.** Na obszarze planu miejscowego obowiązuje zerowa stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

**§13.1.** Tereny kategorii **P** oznaczone numerami 1–2 przeznacza się dla zabudowy produkcyjnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków produkcyjnych lub usługowych na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zabudowa:
  - 1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
  - 2) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
  - 3) ma być kryta dachami płaskimi;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 40% powierzchni nieruchomości;
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

**§14.1.** Tereny kategorii **MNU** oznaczone numerami 1–5, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi działalnościami, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budynków mieszkalnych bez lokali użytkowych;
  - 2) obiektów usługowych bez mieszkań;
  - 3) obiektów sportu i rekreacji;
  - 4) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych;
  - 5) miejsc postojowych, w tym dla rowerów;
  - 6) zieleni urządzonej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki o funkcjach mieszkalnych należy lokalizować jako jednorodzinne wolnostojące, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem „2MNU” na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków w zabudowie szeregowej.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - 1) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkaniowych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w powyższym ustępie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>.
8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zabudowa:
  - 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
  - 2) ma mieć 1 lub 2 kondygnacje nadziemne;
  - 3) ma być kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie;
9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne, a w pozostałych przypadkach 40 %.
10. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

**§15.1.** Tereny kategorii MN oznaczone numerami 1–7, przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, który winien spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.
5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 650 m<sup>2</sup>;
6. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w powyższym ustępie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowa:
  - 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
  - 2) ma mieć 1 lub 2 kondygnacje nadziemne;
  - 3) ma być kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie;
8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

**§16.1.** Teren kategorii **U** przeznacza się dla nieuciążliwych działalności, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni i obiekty małej architektury oraz miejsca postojowe, w tym dla rowerów.
2. Na terenie oznaczonym symbolem „U” dopuszcza się mieszkania służbowe wbudowane w obiekty o przeznaczeniu podstawowym lub zlokalizowane w odrębnym budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabudowa:
  - 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
  - 2) ma kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 40% powierzchni nieruchomości;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

**§17.1.** Tereny kategorii **IT** oznaczone numerami 1 i 2, przeznacza się dla nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni i obiekty małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

**§18.1.** Teren kategorii **WS** przeznacza się dla wód powierzchniowych śródlądowych i związanej z nimi zieleni oraz urządzeń hydrotechnicznych, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, rowerowych oraz pomostów, a także przekraczanie terenów, o których mowa w ust. 1, drogami oraz infrastrukturą techniczną.
3. Dopuszcza się działania prowadzące do zwiększenia powierzchni lustra wody (łączenie zbiorników, zmiana ich linii brzegowej).
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.

**§19.1.** Teren kategorii **PG** przeznacza się dla wydobycia kopalin ze złoża metodą odkrywkową.

1. Eksploatacja złoża żwiru musi się odbywać przy zachowaniu warunków koncesji, przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 nie dopuszcza się lokalizacji budynków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
  - b) o ile nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
  - c) o ile nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - d) przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej.
3. Rekultywację należy prowadzić w kierunku wodno-leśnym z uwzględnieniem ustaleń jak dla terenów kategorii WS, dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych przywożonych z poza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych i szczególnych.

### Rozdział III Ustalenia końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

§21. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Piotr Śniegowski*



Załącznik nr 2  
Do uchwały Nr XXXV/277/2013  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

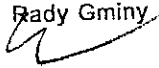
## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Wtórek w Gminie Ostrów Wielkopolski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski.

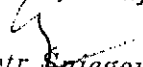
**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy

  
*Piotr Śniegowski*

## ROZSTRZYGNIĘCIE

**Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Ostrów Wielkopolski oraz zasadach ich finansowania.**

1. Realizacja magistralnych instalacji wodnych i kanalizacyjnych nastąpi z budżetu gminy Ostrów Wielkopolski.
2. Realizacja wydatków, o których mowa w ust. 1 nastąpi po ujęciu wiążących się z nimi inwestycji w budżecie gminy.
3. Przewiduje się możliwość pokrycia części wydatków, o których mowa w ust. 1 i 2 ze środków pochodzących z funduszy unijnych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
  
Piotr Śniegowski

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr XXXV/277/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 28 marca 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego we wschodniej części wsi Wtórek w Gminie Ostrów Wielkopolski.**

Uchwałą Nr XIV/102/2011 z dnia 28 października 2011 r. Rada Gminy Ostrów Wielkopolski przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Wtórek w Gminie Ostrów Wielkopolski. Procedura przygotowania projektu planu miejscowego, przewidziana ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została rozpoczęta ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o możliwości składania wniosków, a po opracowaniu projektu planu miejscowego przedłożono go do opiniowania i uzgadniania. Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgadniania wyłożono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2012 r. do 28 grudnia 2012 r. W trakcie trwania wyłożenia w dniu 14 grudnia 2012 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Ponieważ w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, możliwe jest przedstawienie Radzie Gminy do uchwalenia projektu niniejszego planu miejscowego.

**WÓJT**  
*Piotr Kuroszczyk*