

UCHWAŁA Nr XL/326/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 roku

w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski”.

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 uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski”, przyjętego Uchwałą Nr XI/78/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 21 czerwca 2011 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXV/276/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 marca 2013 r.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Piotr Śniegowski
Piotr Śniegowski

UZASADNIENIE

w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski”.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w związku z 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.), wedle którego *„Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium(…)”*. Z tego zapisu wynika, przyjęcie projektu planu miejscowego winno nastąpić po zbadaniu czy ustalenia przedstawionego do uchwalenia projektu nie są sprzeczne z gminną polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym wydaje się zasadnym, aby badanie zgodności i wynikający z niego brak naruszeń ustaleń studium stwierdzić odrębną uchwałą, która podlegać będzie m.in. kontroli jej legalności, co służyć powinno ochronie zasady praworządności w procesie sporządzenia planu.

Szczególnymi narzędziami służącymi analizie zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium, są regulacje zawarte w rozdziale 7.1 Studium, które przesądzają, że:

„Studium przewiduje rozwój funkcji osadniczej (mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej) o niskiej i średniej intensywności zabudowy we wszystkich miejscowościach. W ramach terenów mieszkaniowych dodatkową funkcję mogą tworzyć funkcje o charakterze uzupełniającym, pełniącym służebną rolę wobec funkcji mieszkaniowej.

Wszystkie tereny należy traktować jako wielofunkcyjne z przewagą funkcji nadanej według rysunku planu. Ze względu na skalę opracowania linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu zostaną sprecyzowane dopiero na etapie opracowań szczegółowych.”

Zgodnie z powyższymi ustaleniami studium, a także zgodnie z wymogami art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projektem planu miejscowego objęto jednostkę terenową wydzieloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski i oznaczoną symbolem „M”, dokonując jedynie nieznacznych korekt granicy wynikających z układu granic nieruchomości.

Teren objęty projektem planu miejscowego przewidziany w studium został dla zabudowy mieszkaniowej, gdzie określono następujące ustalenia:

„Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności (jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa) z towarzyszącymi usługami o nieuciążliwym charakterze (w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, emisji szkodliwych substancji, ścieków i odpadów oraz wielotonowego transportu).

Podstawowe ustalenia dla terenów mieszkaniowych:

- *dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej (zespoły budynków mieszkalnych i gospodarczych, służących produkcji rolnej), powiązana z produkcją rolniczą o niskiej intensywności.*
- *dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, sieci uzbrojenia technicznego), zaplecza parkingowego i garażowego, oraz inne urządzenia i obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej,*
- *dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych typu wbudowanego i na działkach wydzielonych,*
- *dopuszcza się możliwość wprowadzenia zabudowy i zagospodarowania rekreacyjnego, usług sportu i rekreacji, turystyki, realizacji terenów zielonych i leśnych oraz terenów wód śródlądowych*
- *dopuszcza się adaptacje zabudowy zagrodowej na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe o nieuciążliwym charakterze.*
- *nie zezwala się na lokalizację obiektów hodowlanych i produkcyjnych o dużej uciążliwości, stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.*
- *na terenach, na których następuje zmiana przeznaczenia z rolniczego na zabudowę mieszkaniową dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.*
- *dla terenów graniczących z lasami ustala się pas o szerokości 12 metrów od ściany lasu w którym obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na ochronę systemów korzeniowych drzewostanów.*
- *sugeruje się wydzielanie działek nie mniejszych niż 1500 m².*
- *powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić przynajmniej 30%.*
- *sugeruje się aby wysokość zabudowy nie przekraczała 10 m.*
- *zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;*
- *zaleca się dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 35° do 48°,*

pokryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, czarnym;

- *dachy o mniejszym koncie nachylenia niż 35° zaleca się wyłącznie nad budynkami gospodarczymi, garażami, werandami, wejściami do budynków;*
- *zaleca się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,5 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;*
- *zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;*
- *zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding z tworzyw sztucznych;*
- *wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią urządzoną i stanowić powierzchnie biologicznie czynne;*
- *zaleca się ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;*
- *dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,*
- *planowane zainwestowanie na terenach Natura 2000 wymagać powinno przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na obszary chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”*

Zgodnie z ww. ustaleniami w projekcie planu wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (nowej – oznaczone symbolami „MN” i istniejącej – oznaczone symbolami „MNi”), ale także uwzględniono tu także istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej (teren oznaczony symbolem „1MW”) oraz zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone symbolami „MR”). Dodatkowo wyznaczono tu, jako „funkcje o charakterze uzupełniającym” tereny z przeznaczeniem dla funkcji niemieszkaniowych: usług publicznych – biblioteki (teren oznaczony symbolem „1UE”), nieuciążliwych działalności (teren oznaczony symbolem „1U”, placu publicznego (teren oznaczony symbolem „1KO”) oraz terenów parku (oznaczonego symbolem „1ZP”) i śródlądowych wód powierzchniowych (symbol „WS”). Ponadto w projekcie planu wyznaczono tereny dla dróg publicznych dojazdowych (oznaczonych symbolem „KDD”), które zostały już zrealizowane, bądź przygotowane do realizacji (jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania omawianego projektu planu miejscowego) poprzez wyznaczenie dla nich odpowiednich działek gruntu.

Ze względu na lokalne uwarunkowania przestrzenne i architektoniczne, w projekcie planu nie mogły zostać uwzględnione niektóre zalecenia i sugestie zamieszczone wśród ustaleń studium. Należy tu wymienić przede wszystkim zalecenia i sugestie dotyczące powierzchni działki budowlanej oraz wysokości zabudowy. Dodatkowo w projekcie planu nie występowały potrzeby dotyczące określania wysokości ogrodzeń, dlatego też w projekcie nie skorzystano z zaleceń i sugestii studialnych.

Należy zaznaczyć, że projekt planu uwzględnia również inne zawarte w Studium aspekty, m.in. ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, a także związanych z nimi ograniczeń i obostrzeń w zagospodarowaniu.

WÓJT
Piotr Kuroszczyk