

UCHWAŁA Nr XL/327/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie
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 2013 r. poz. 594, 645), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405), a także w związku z Uchwałą nr XIV/101/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski, po stwierdzeniu Uchwałą Nr XL/326/2013 z dnia 29 października, że projekt planu miejscowego 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.- uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski, zwany dalej planem miejscowym, położony jest w południowo-zachodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 10,8 ha.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały.

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 miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - **załącznik nr 3.**

4. W planie miejscowym, ze względu na brak występowania w jego granicach, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w prawie budowlanym;
- 2) **dachu typu 40°** – należy przez to rozumieć dach o głównych połaciach z nachyleniem równym 40° (z tolerancją $\pm 5^\circ$), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;

3) **istniejącym budynku lub istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć taki budynek lub zabudowę, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;

4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem literowym i zdefiniowane w Rozdziale 2, a w odniesieniu do terenów dróg w Rozdziale 1 w § 9;

5) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) **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 obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) **nowych budynkach lub obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty budowlane, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tym terminie;

8) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, 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 oraz ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego,

b) w wyrażeniu „teren górniczy” zaczerpniętym z ustawy Prawo geologiczne i górnicze,

c) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,

d) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu,

c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;

10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące **oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego**:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, o której dalej mowa w pkt 2;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania**;

3) **obowiązująca linia zabudowy**;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

5) **obiekt zabytkowy figurujący w gminnej ewidencji zabytków**;

6) **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 planu miejscowego oraz linii rozgraniczających i linii zabudowy należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;

2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 3.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody wymienione w następujących ustępach.

2. W związku z występowaniem na obszarze planu miejscowego śródlądowych wód powierzchniowych, należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oraz przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie tych wód, możliwość wystąpienia tych wód z brzegów.

3. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego:

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;

3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałas, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

1) tereny kategorii „MW” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) tereny kategorii „MR” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

3) tereny kategorii „MNi” i „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) tereny kategorii „ZP” zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, obiektów i urządzeń chroniących tereny, o których mowa w poprzednim ustępie, przed hałasem, który na granicy nieruchomości przekracza dopuszczalne poziomy hałas.

6. Ze względu na ochronę przed ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym obejmuje się ochroną tereny kategorii:

1) „MW”, „MR”, „MNi” i „MN” jako tereny mieszkaniowe;

2) „UE”, „U”, „ZP”, „WS”, „KO” i „KDD” jako tereny dostępne dla ludzi.

7. Na terenach, które przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe.

§ 4.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego wymienione w następujących ustępach.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską figurujący w gminnej ewidencji zabytków dwór zlokalizowany na terenie „1UE” i oznaczony na rysunku planu miejscowego.

3. Na terenie parku przyległym do zabytkowego dworu i oznaczonym symbolem „1ZP”, należy chronić starodrzew parku oraz, w razie konieczności, przeprowadzić jego niezbędną konserwację i renowację.

4. Dopuszcza się rozbudowę dworu, o którym mowa w ust. 2, pod warunkiem, że:

1) dobudowywana część budynku nie będzie wyższa niż istniejący budynek;

2) dach dobudowanej części:

a) będzie miał taki sam kąt nachylenia połaci dachowych, jak istniejący budynek,

b) będzie kryty dachówką karpiówką w kolorze takim jak dach istniejącego budynku;

3) elewacja dobudowywanej części budynku będzie wykończona materiałami, jak w istniejącym budynku;

4) stolarka okienna w dobudowanej części będzie drewniana o tradycyjnym podziale wewnętrznym – krzyżakowym ze szczebliną w dolnych kwaterach.

5. Na obszarze planu miejscowego, w razie natrafienia na obiekty archeologiczne, należy stosować

się do przepisów o ochronie zabytków.

§ 5.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 9.

2. Nowe ogrodzenia wzdłuż dróg należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych, lub z drewna.

3. Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się powyżej 1,3 m wysokości nad poziomem terenu, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni.

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych, zespołów zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

5. 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.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, wymienione w następnych ustępach.

2. Jeżeli na terenie zostały wyznaczone linie zabudowy, to lokalizacja nowych budynków oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami.

3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jej długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;

2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy, nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to elewacji budynków gospodarczych, mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej i garaży zarówno wbudowanych, jak i wolno stojących;

3) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:

a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;

4) 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 obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany;

5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy obowiązują w odległości do 30 m od niej, na nieruchomościach, przez które ta linia przebiega;

7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

4. Ustalenia ust. 3 pkt 3 i 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem, że linia ta nie pokrywa się z granicą niniejszego planu miejscowego.

5. W odniesieniu do budynków w zabudowie zagrodowej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, budynków gospodarczych oraz garaży, dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy.

6. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami:

1) dla obiektów takich jak wieże, maszty i słupy, których największy wymiar w rzucie z góry, jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości:

a) dla wolno stojących masztów, słupów lub wież na terenach, innych niż te na których dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej – 45 m,

b) dla wolno stojących masztów i słupów, w tym oświetleniowych, na terenach, na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową oraz na terenach dróg – 12 m,

c) dla słupów będących częścią pozostałych obiektów liniowych – 12 m;

2) dla budowli nie wymienionych w pkt 1 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których zakazano zabudowy;

3) dla obiektów małej architektury – 7 m.

7. W istniejącej i nowej zabudowie zakazuje się stosowania sidingów jako materiałów wykończeniowych elewacji.

8. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości do 3 m od brzegów śródlądowych wód powierzchniowych.

10. 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.

11. W odniesieniu do niżej wymienionych obiektów, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0° do 80°:

1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m² i wysokości nie przekraczającej 3,1 m;

2) budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych, o wysokości nie przekraczającej 9 m.

12. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy stosować także do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

§ 7.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następujących ustępach.

2. Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości.

3. Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielania.

4. Nowo wydzielane nieruchomości, wydzielone w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, muszą spełniać następujące parametry:

1) dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, na terenach kategorii, na których zostały one dopuszczone:

a) minimalna powierzchnia działki – 10 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;

2) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wydzielone w procedurze scalania i podziału nieruchomości, muszą spełniać, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, następujące parametry:

3) na terenach kategorii „ZP”, „WS”, „KO” i „KDD” oraz wydzielane dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;
- 4) na terenach kategorii „MW”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500 m²,
 - dla nieuciążliwych działalności – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 5) na terenach kategorii „MR”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 6) na terenach kategorii „MNI”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej – 1000 m²,
 - bliźniaczej – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 7) na terenach kategorii „MN”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 650 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 8) na terenach kategorii „UE”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 9) na terenach kategorii „U”:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

§ 8.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następujących ustępach.

- 2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:
 - 1) stacji paliw płynnych;
 - 2) nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
 - 3) kempingów i pól biwakowych;
 - 4) obiektów produkcji rolnej na innych terenach niż kategorii oznaczonej symbolem „MR”; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m² na działce budowlanej;
 - 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- 3. Linie rozgraniczające tereny kategorii „MW”, „MR”, „MNI”, „MN”, „UE” i „U”, stanowią granice terenów dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m², z zastrzeżeniem, że na terenach kategorii „MNI” i „MN” te obiekty mogą być lokalizowane wyłącznie w formie lokali użytkowych w zabudowie jednorodzinnej.
- 4. Na terenach kategorii „MR” dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:
 - 1) maksymalną wysokość – 12 m;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 200 m²;

3) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak w istniejącej zabudowie lub ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

5. Na terenach kategorii „MNi” i „MN” dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:

- 1) maksymalną wysokość – 7 m;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m²;
- 3) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;
- 4) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak w istniejącej zabudowie lub ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

6. Na terenach kategorii „MW”, „MR”, „MNi” i „MN” dopuszcza się lokalizację garaży, pod warunkiem że:

1) będą częścią budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, w których w każdym z nich, na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury lub

- 2) będą stanowić odrębne budynki, dla których ustala się, że:
 - a) maksymalna wysokość będzie wynosić – 7 m,
 - b) elewacje będą pokryte tynkiem lub licowane cegłą,
 - c) przekryte będą dachem o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak w istniejącej zabudowie lub ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

7. Na terenach, na których dopuszczono jednocześnie lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych, dopuszcza się lokalizację tych funkcji w jednym budynku.

§ 9.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następujących ustępach.

2. Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem dróg publicznych, ustala się w oparciu o drogi oznaczone symbolami: „1KDD”–„3KDD”;

3. Tereny kategorii **KDD**, oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi 1–6, przeznacza się na pasy dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Dla pasów dróg, o których mowa w powyższym ustępie ustala się:

1) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego dla terenów „1KDD”, „3KDD” i „4KDD”;

2) 12 m dla terenu „2KDD”;

3) 10 m dla terenu „5KDD” i „6KDD”.

5. Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 3 ustala się, że:

1) określone szerokości, nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

2) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

3) 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;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez niewyznaczone na rysunku planu miejscowego drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości pasa drogowego wynoszącej 10 m.

7. Przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w poprzednim ustępie,

dopuszcza się na terenach innych niż drogowe pod warunkiem, że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów.

8. Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków oraz na terenie „1KO”, a także na terenach dróg.

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

1) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych lub służących innej nierolniczej działalności gospodarczej, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;

3) 1 miejsce postojowe na każde:

a) 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych,

b) 2 stanowiska pracy w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi i opieki społecznej.

11. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 10 pkt 1, dopuszcza się w garażu lub jako utwardzone i niezadaszone miejsce na działce budowlanej, z zastrzeżeniem następnego ustępu.

12. Na terenach kategorii „MR”, „MNI” i „MN” dopuszcza się zadaszanie nad miejscem postojowym na działce budowlanej w postaci wiaty, pod warunkiem, że będzie ona zbudowana co najmniej w 80% z drewna i/lub z metalu, a jej wysokość nie będzie przekraczała 3 m.

13. Lokalizację pozostałych, nie wymienionych w ust. 11, miejsc postojowych dopuszcza się jako utwardzone i niezadaszone miejsce na działce budowlanej

14. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg publicznych i niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w poprzednim punkcie terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;

3) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;

4) 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;

5) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1kV obowiązuje strefa, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów i obejmuje obszar w odległości 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii;

6) ograniczenia, o których mowa w poprzednim punkcie dotyczą lokalizacji zabudowy z działalnościami wrażliwymi na oddziaływanie elektromagnetyczne regulowanej przez przepisy odrębne oraz obiektów, które mogłyby zagrażać właściwemu funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej;

7) 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;

8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej;

9) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich

właściwej eksploatacji.

15. Zakazuje się sposobów zagospodarowania, w tym w szczególności sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do prac gospodarczych lub gaszenia pożarów;

2) dopuszcza się na danej nieruchomości zbieranie wód opadowych do prac gospodarczych, o których mowa w poprzednim punkcie;

3) ścieki komunalne, w tym ścieki opadowe oraz wody opadowe i roztopowe, także pochodzące z dróg publicznych, placów publicznych lub publicznych miejsc postojowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) sposoby i zasady odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w poprzednim punkcie, należy także stosować w odniesieniu do utwardzonych, w tym ażurowych, powierzchni służących ruchowi i postojowi pojazdów, zlokalizowanych poza drogami publicznymi, placami publicznymi lub publicznymi miejscami postojowymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać z istniejącej sieci elektroenergetycznej, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tą siecią;

6) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć, oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami;

7) zaopatrzenie w energię cieplną, z zastrzeżeniem pkt 8, może być realizowane:

a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie 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;

8) dopuszcza się wykorzystywanie proekologicznych lokalnych źródeł energii nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska poza nieruchomością, na której są zlokalizowane, takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;

9) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym w niezbędnym zakresie w pojemniki służące do selektywnego zbierania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości w gminie;

10) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu tych, o których mowa w powyższym punkcie;

11) na nieruchomościach, na których mogą być wytwarzane bioodpady dopuszcza się lokalizację odpowiednio zabezpieczonych zbiorników do ich gromadzenia i kompostowania;

12) na nieruchomościach, na których mogą być wytwarzane odpady niebezpieczne, należy zapewnić odpowiednie warunki do ich gromadzenia i odbioru określone w przepisach o odpadach.

17. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

1) 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;

2) lokale takie jak: dyżurki, portiernie, kantory, kioski uliczne itp. winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

§ 10. 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.

§ 11. Na obszarze planu miejscowego **obowiązuje 30% 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 2

Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi

§ 12.1. Teren kategorii **MW** (teren oznaczony symbolem **1MW**), przeznaczona się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1MW zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej.

3. Na terenie 1MW, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się lokalizację:

- 1) nieuciążliwych działalności zlokalizowanych w budynkach wolnostojących;
- 2) zieleni urządzonej, w tym w ogródkach przydomowych;
- 3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych.

4. Na terenie 1MW dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki dla nieuciążliwych działalności.

5. Na terenie 1MW dopuszcza się lokalizowanie budynków dla nieuciążliwych działalności na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m².

6. Na terenie 1MW każdy z budynków, o których mowa w ust. 4:

- 1) nie może przekraczać wysokości 7 m;
- 2) nie może przekraczać powierzchni 100 m²;
- 3) ma być kryty dachem typu 40°.

7. Na terenie 1MW dopuszcza się nie więcej niż 2 garaże wolnostojące o łącznej powierzchni nie przekraczającej 750 m².

8. Na terenie 1MW powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki.

9. Na terenie 1MW minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,6.

10. Na terenie 1MW maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,0.

11. Na terenie 1MW powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 13.1. Tereny kategorii **MR**, oznaczone numerami 1 i 2, przeznaczona się dla zabudowy zagrodowej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach kategorii MR, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieuciążliwych działalności;
- 3) zieleni urządzonej, w tym w ogródkach przydomowych;
- 4) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych.

3. Na terenach kategorii MR, na każdej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej.

4. Na terenach kategorii MR dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych lub dla nieuciążliwych działalności na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) 1500 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 2) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) 500 m² dla nieuciążliwych działalności.

5. Na terenach kategorii MR nowa zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:

- 1) nie może przekraczać 250 m² powierzchni zabudowy;
- 2) nie może przekraczać wysokości 12 m;

- 3) ma mieć 1–3 kondygnacje nadziemne;
- 4) ma być kryta dachem typu 40°.
6. Na terenach kategorii MR, w odniesieniu do istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę oraz nadbudowę, z zastrzeżeniem, że rozbudowywana część budynku ma być kryta dachem o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym, a nadbudowywana część budynku ma być kryta dachem o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku sprzed nadbudowy lub dachem typu 40°; wysokość rozbudowanego lub nadbudowanego budynku nie może być większa niż 12 m.
7. Na terenach kategorii MR dopuszcza się zastąpienie istniejącego budynku, który zostanie rozebrany lub zniszczony, nowym budynkiem, o parametrach określonych w ust. 5.
8. Na terenach kategorii MR nieuciążliwe działalności dopuszcza się:
 - 1) w nowym budynku wolnostojącym, który:
 - a) nie może przekraczać 200 m² powierzchni zabudowy,
 - b) nie może przekraczać wysokości 12 m,
 - c) ma być kryty dachem typu 40°;
 - 2) w nowej zabudowie mieszkaniowej;
 - 3) w przebudowanej zabudowie zagrodowej.
9. Na terenach kategorii MR dopuszcza się wznoszenie nowych lub rozbudowę istniejących obiektów, w zgodzie zapisami niniejszej uchwały, przeznaczonych dla uprawy roślin lub hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy lub rozbudowy, na danej nieruchomości łączna obsada nie przekroczy 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
10. Na terenach kategorii MR powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki.
11. Na terenach kategorii MR minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,15.
12. Na terenach kategorii MR maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,4.
13. Na terenach kategorii MR powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 14.1. Tereny kategorii MNi oznaczone numerami 1–9, przeznacza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach kategorii MNi, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się zieleni, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach kategorii MNi zakazuje się, z wyjątkiem terenu 7MNi, wznoszenia nowych budynków mieszkalnych; nie dotyczy to zastąpienia istniejącego budynku, który zostanie rozebrany lub zniszczony, nowym budynkiem.
4. Na terenie 7MNi dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej jednorodzinnej lub bliźniaczej na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
5. Na terenie 7MNi nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - 1) nie może przekraczać 200 m² powierzchni zabudowy;
 - 2) nie może przekraczać wysokości 12 m;
 - 3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
 - 4) ma być kryta dachem typu 40°.
6. Na terenie 7MNi, 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.
7. Na pozostałych, nie wymienionych w ust. 4, terenach kategorii MNi, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jej rozbudowę oraz nadbudowę, z zastrzeżeniem, że

rozbudowywana część budynku ma być kryta dachem o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym, a nadbudowywana część budynku ma być kryta dachem o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku sprzed nadbudowy lub dachem typu 40°; wysokość rozbudowanego lub nadbudowanego budynku nie może być większa niż 12 m.

8. Na terenach kategorii MNi, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy oraz jeden garaż wolnostojący o powierzchni nie przekraczającej 70 m².

9. Na terenach kategorii MNi powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki.

10. Na terenach kategorii MNi minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,25.

11. Na terenach kategorii MNi maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

12. Na terenach kategorii MNi powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

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

2. Na terenach kategorii MN, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się zielen, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.

3. Na terenach kategorii MN, 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 kategorii MN, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy oraz jeden garaż wolnostojący o powierzchni nie przekraczającej 70 m².

5. Na terenach kategorii MN dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 650 m².

6. Na terenach kategorii MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w poprzednim ustępie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 500 m².

7. Na terenach kategorii MN zabudowa:

1) nie może przekraczać 200 m² powierzchni zabudowy;

2) nie może przekraczać wysokości 12 m;

3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;

4) ma być kryta dachem typu 40°, a na terenach 1MN i 4MN, dopuszcza się zastosowanie dachu o formie jak w sąsiednim budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, połaciami o innym kącie nachylenia.

8. Na terenach kategorii MN powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki.

9. Na terenach kategorii MN minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.

10. Na terenach kategorii MN maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

11. Na terenach kategorii MN powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 16.1. Teren kategorii UE (teren oznaczony symbolem 1UE), przeznacza się dla usług publicznych, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1UE zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

3. Na terenie 1UE dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku przy uwzględnieniu zapisów w § 4 ust. 4.

4. Na terenie 1UE, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się:
 - 1) jedno mieszkanie służbowe wbudowane w obiekt o przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) zieleń urządzoną.
5. Na terenie 1UE powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki.
6. Na terenie 1UE minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.
7. Na terenie 1UE maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,6.
8. Na terenie 1UE nowa powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17.1. Teren kategorii **U** (teren oznaczony symbolem **1U**), przeznacza się dla nieuciążliwych działalności, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1U zakazuje się lokalizacji nowych budynków.
3. Na terenie 1U, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) zieleń urządzoną.
4. Na terenie 1U dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku, z zastrzeżeniem, że rozbudowywana i nadbudowywana część budynku ma być kryta dachem o kącie nachylenia połąci dachowych jak w budynku istniejącym.
5. Na terenie 1U wysokość budynku po nadbudowie nie może przekraczać 9 m.
6. Na terenie 1U powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.
7. Na terenie 1U minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,4.
8. Na terenie 1U maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,85.
9. Na terenie 1U powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 18.1. Teren kategorii **ZP** (teren oznaczony symbolem **1ZP**), przeznacza się dla parku, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1ZP zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Na terenie 1ZP, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się obiekty małej architektury i terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
4. Na terenie 1ZP powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 19.1. Teren kategorii **WS** oznaczone numerami 1 – 3 przeznacza się dla śródlądowych wód powierzchniowych i związanej z nimi zieleni oraz urządzeń hydrotechnicznych, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach kategorii WS, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się:
 - 1) przekraczanie terenów, o których mowa w ust. 1, drogami oraz infrastrukturą techniczną;
 - 2) zieleń urządzoną.
3. Na terenie oznaczonym symbolem „3WS” dopuszcza się dodatkowo:
 - 1) prowadzenia hodowli zwierząt wodnych, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych oraz ekosystemowych;
 - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) zieleń urządzoną.
4. Na terenach kategorii WS zakazuje się lokalizacji budynków.
5. Na terenach kategorii WS powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Teren kategorii **KO** (teren oznaczony symbolem **1KO**) przeznacza się dla placu

publicznego, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1KO, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się:

1) tymczasowe obiekty budowlane dla usług handlu, gastronomii oraz organizacji imprez masowych;

2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) obiekty małej architektury;

4) zieleń urządzoną.

3. Na terenie 1KO zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie 1KO powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

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

§ 22. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XII/103/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek zlokalizowanych w rejonie ul. Piaskowej, Południowej i Spacerowej w Gorzycach Wielkich (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 28 maja 2004 r. Nr 77, poz. 1651).

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



PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Piotr Śniegowski

GMINA OSTRÓW WIELKOPOLSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA ZESPOŁU ZABUDOWY W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GORZYCE WIELKIE

RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO



SKALA 1:1000
 RYSUNEK POMNIEJSZY OD SKALI 1:2000

MAPA SYTUACYJNA
 skala 1:1000

LEGENDA:

OZNACZENIA UMOŻLIWIĄCE
 LOKALIZACJĘ I USTALENIE PLANU MIEJSCOWEGO

SYMBOLIZACJA OBSZARU OBIEKTÓW PLANU MIEJSCOWEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA PRZEMOŚNIEMO
 PRZEZNACZENIU LUB PRZADACIE ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

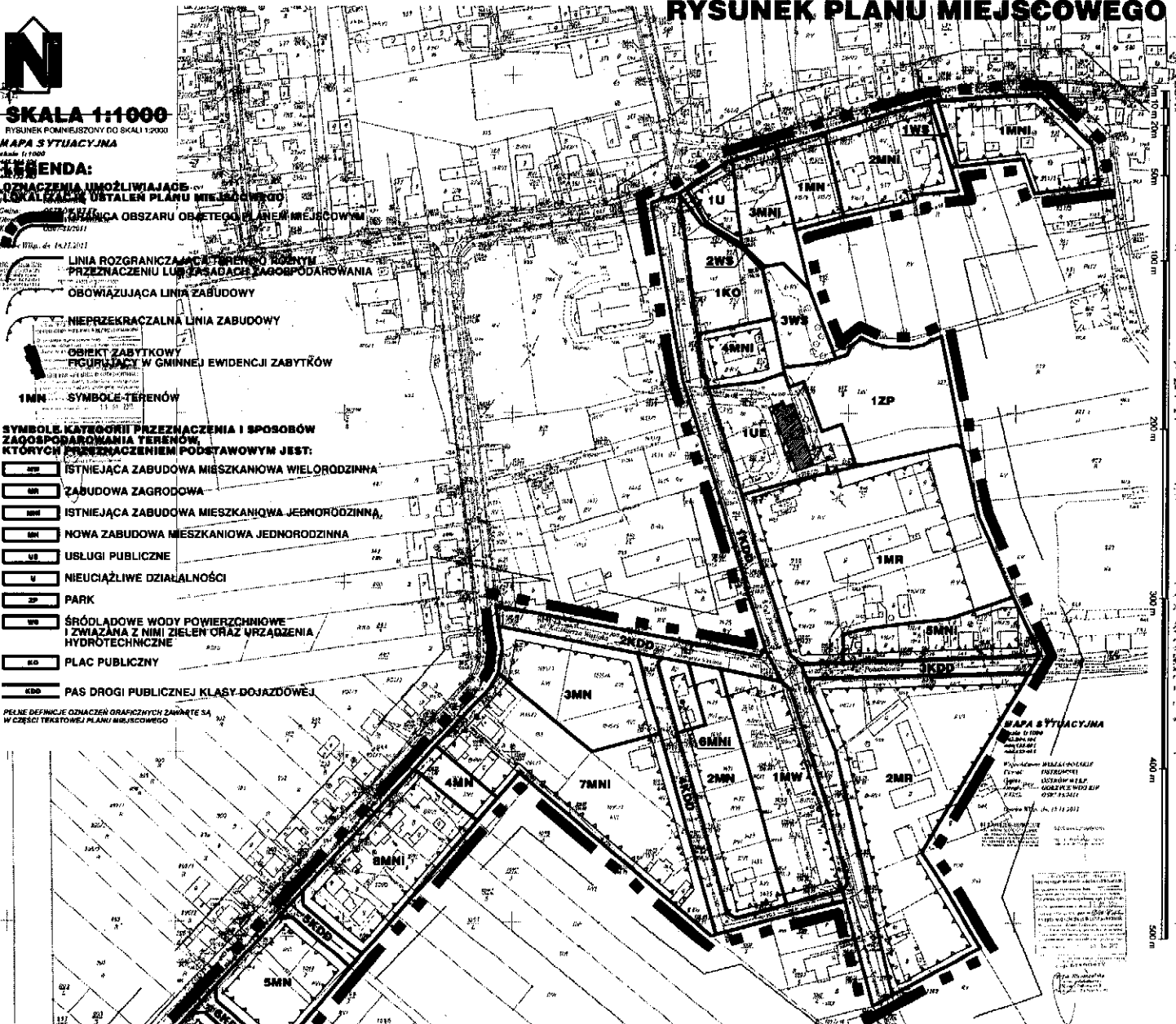
OBIEKT ZABYTKOWY
 REKORDOWY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

1MN - SYMBOLE TERENÓW

SYMBOLE KATEGORII PRZEZNACZENIA I SPOSOBÓW
 ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
 KTÓRYCH PRZEZNACZENIEM PODSTAWOWYM JEST:

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- NOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI PUBLICZNE
- NIEUZIĄŻLIWE DZIAŁALNOŚCI
- PARK
- ŚRÓDLĄDOWE WODY POWIERZCHNIOWE I ZWIĄZANA Z NIMI ZIELEN ORAZ URZĄDZENIA HYDROTECHNICZNE
- PLAC PUBLICZNY
- PAS DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ
 W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

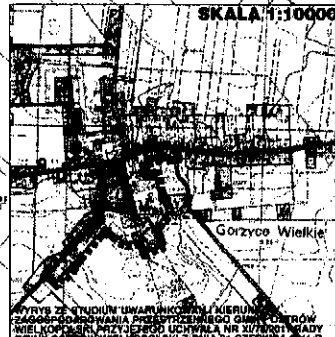


MAPA SYTUACYJNA
 skala 1:1000

WYKONANIE: MAREK WILAND
 DATA: 13.11.2013

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Gminy

Piotr Śniegowski



ECO LAND
 STALNIE USTALONY
 23-01 Wrocław ul. Korfarek 15, tel./fax (71) 341-28-36, 341-28-34

GMINA
OSTRÓW WIELKOPOLSKI
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA ZESPOŁU ZABUDOWY W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ
 CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GORZYCE WIELKIE

RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO

GŁÓWNY PROJEKTANT DYREKTOR BIURA mgr inż. arch. MAREK WILAND	PROJEKTOWI: mgr inż. KATARZYNA DROBOT mgr inż. JOHANNA HARTMAN-LESUK mgr inż. GRZEGÓRZ GARDCZAK mgr inż. EDYTA JAWORSKA mgr inż. KAROLINA LESIŃSKA mgr inż. GRZEGORZ LESUK mgr inż. BOŻENA WÓJCIK mgr inż. JEDR. MAREK KAGACHOWSKI mgr inż. ALICJA WÓJCIK mgr inż. MARCELA WOLNY mgr inż. KAMIL ZALEWSKI
--	---

WROCLAW
 PAŹDZIERNIK 2013

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XL/327/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie
w gminie Ostrów Wielkopolski.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.), **Rada Gminy Ostrów Wielkopolski** odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż w terminie określonym na ich składanie nie wpłynęła żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy



Piotr Śniegowski

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XL/327/2013

Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

z dnia 29 października 2013 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) **Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:**

§ 1.1. 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 6. Przewiduje się, że niezbędne zadania z zakresu określonego w § 1 ust. 1, do których realizacji zobowiązana jest gmina zostaną wykonane w ciągu 30 lat od wejścia w życie planu.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy



Piotr Śniegowski

UZASADNIENIE

1. PODSTAWA PRAWNA.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/101/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski.

2. PROCEDURA ORAZ ZAKRES MERYTORYCZNY.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski otworzyła procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna została przeprowadzona w pełnym zakresie ustalonym w ww. artykule, z wyjątkiem procedury uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na obszarze obejmowanym planem miejscowym nie ma gruntów wysokich klas bonitacyjnych I-III. Należy zaznaczyć, że procedura uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów była przeprowadzona w odniesieniu do nieznaczącej części gruntów leśnych. Wykonano także pełny zakres czynności proceduralnych wymaganych przez ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm. w odniesieniu do planów miejscowych).

Zawartość merytoryczna przygotowana została w oparciu o art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Zapisy projektu planu miejscowego nie obejmowały jednak pewnych zagadnień wymienionych w artykule 15, które nie występowały w zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego. Dotyczy to granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

3. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PROJEKCIE PLANU.

Plan miejscowy sporządzony został w celu umożliwienia rozbudowy biblioteki w Gorzycach Wielkich. Choć działka, na której zlokalizowany jest budynek biblioteki ma powierzchnię blisko 0,4 ha, zgodnie z wymaganiami prawnymi planem miejscowym należało objąć znacznie większy obszar (ok. 10,8 ha). Spowodowane jest to przede wszystkim tym, że planowana rozbudowa budynku wiąże się z częściową lokalizacją inwestycji na gruncie leśnym, w związku z czym konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne, co zgodnie z art. 7 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* może być dokonane jedynie w procedurze związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei art. 14 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nakazuje, że dla planu miejscowego, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się go dla całego obszaru wyznaczonego w studium. Wyżej opisana sytuacja prawna zdefiniowała zatem obszar, który należało objąć planem miejscowym. W konsekwencji w zasięgu planu miejscowego znalazły się oprócz terenu przewidzianego dla rozbudowywanej biblioteki, także tereny o innych funkcjach. Dominuje tu przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa, pozostałe to enklawy zabudowy zagrodowej i usługowej, a także tereny komunikacji, zieleni i wód. Ponadto w granicach omawianego planu miejscowego znalazł się fragment obowiązującego planu miejscowego (przyjętego Uchwałą Nr XII/103/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek zlokalizowanych w rejonie ul. Piaskowej, Południowej i Spacerowej w Gorzycach Wielkich), w którym przeznaczono większość gruntów dla zabudowy mieszkaniowej. Niniejszy plan miejscowy nie dokonuje zmian w przeznaczeniu terenów objętych obowiązującym planem miejscowych, a także zachowuje większość jego ustaleń w zakresie parametrów i innych ustaleń.

Przy okazji rozbudowy biblioteki plan miejscowy przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także służyć będzie zwiększeniu ładu przestrzennego poprzez planowy rozwój terenów w oparciu o parametry nakazujące kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tej już istniejącej. Dodatkowo warto zauważyć, że nowe tereny dla zabudowy obejmują grunty niskich klas bonitacyjnych – przeważnie V i VI klasy – co nie

powinno znacząco negatywnie wpłynąć na potencjał upraw polowych gminy.

Plan miejscowy rozwiązuje kompleksowo różne aspekty zagospodarowania terenów oraz układów funkcjonalno-przestrzennych. Zawiera on przede wszystkim ustalenia dotyczące terenu osadniczego, dla którego określono jego docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz parametry dotyczące zabudowy i terenów. Sformułowano tu także zapisy służące minimalizacji wpływu nowego zainwestowania na środowisko kulturowe i przyrodnicze. Ponadto wprowadzono w zapisach planu miejscowego zasady dotyczące rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego, określono zasady rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych, a także zachowano przebiegi istniejących już liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z występującymi wzdłuż nich strefami ograniczeń w użytkowaniu.

1.1. Układ komunikacyjny.

Układ komunikacyjny opiera się na istniejącym układzie dróg, a także na układzie wyznaczonym już w obowiązującym planie miejscowy. Obecny system istniejących dróg i uzupełniające go drogi już zaprojektowane powinny sprawnie obsłużyć cały obszar objęty omawianym planem miejscowym, zatem nie zachodziła potrzeba do wyznaczenia dodatkowych odcinków dróg uzupełniających stan obecny. W planie miejscowym ustalono jedynie odpowiednią szerokość pasów tych dróg, zastosowanie odpowiedniej nawierzchni i odwodnienia oraz odpowiednią organizację z nich zjazdów mającą w szczególności na uwadze minimalizację konfliktów z innymi ustaleniami planu, a także zakazano lokalizację budynków, które mogłyby zakłócać funkcjonowanie tych dróg i prowadzić do generowania zagrożeń w ruchu pojazdów.

1.2. Tereny osadnicze.

Istniejące tereny zainwestowane uformowały się w formie „ulicowej”, czyli zlokalizowane zostały w pasach wzdłuż istniejących ulic. Obszar w północnej części planu miejscowego jest zainwestowany już w znacznym stopniu (dość regularnie) zabudową mieszkaniową (tereny oznaczone symbolami „MN” i „MNi”) i usługową (teren oznaczony symbolem „U”). Dalej na południe w środkowej części planu miejscowego dominują dość chaotycznie zagospodarowane i niespójne architektonicznie tereny zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone symbolem „MR”) i mieszkaniowej („MNi”), w tym wielorodzinnej („MW”), a także zabytkowy kompleks (budynek i park) pałacowy biblioteki (tereny o symbolach „UE” i „ZP”). W południowo-zachodniej części planu miejscowego przeważają

tereny otwarte (przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczone symbolem „MN”). Rejon ten jest zainwestowany tylko w nieznacznym stopniu w postaci zwartej kompleksu zabudowy jednorodzinnej (tereny „MNi”).

W związku z tym, że istniejąca zabudowa na obszarze planu miejscowego jest dość chaotycznie rozmieszczona i zróżnicowana architektonicznie, w omawianym planie ustalono jednolite parametry zabudowy (wysokość do 12 m i 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, a także dachy o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ} \pm 5^{\circ}$ w odniesieniu do nowych budynków mieszkalnych), które nawiązują do najczęściej występujących tu gabarytów budynków. Pozwoli to na ujednoczenie nowej zabudowy przy jednoczesnym nawiązaniu do typowej istniejącej zabudowy, co z kolei służyć będzie zatarciu zróżnicowania architektonicznego i zmniejszeniu chaosu przestrzennego, głównie przy wykorzystaniu obowiązującej linii zabudowy. Linię tę wyznaczono na niezabudowanych terenach najczęściej na przedłużeniu istniejących elewacji. Spowoduje to, że nowa zabudowa będzie wraz z istniejącą wydzielała wyraźną przestrzeń publiczną w ciągach ulic. To natomiast ułatwi delimitację przestrzeni publicznych i prywatnych.

W planie miejscowym określono także szereg parametrów określających minimalne powierzchnie działek dla lokalizacji nowej zabudowy, co służyć będzie poprawie standardów zamieszkania i utrzymania ich na odpowiednim poziomie, a to natomiast może zwiększyć zainteresowanie potencjalnych inwestorów, dzięki czemu przyspieszyć realizację ustaleń planu miejscowego. Dzięki temu powinny szybciej zwrócić się ewentualne koszty poniesione przez gminę na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, a także poprawi się rentowność istniejących systemów infrastrukturalnych.

1.3. Infrastruktura techniczna.

Ze względu na stosunkowo duże zainwestowanie obszaru planu miejscowego, dość dobrze rozbudowane są systemy infrastrukturalne, zarówno wodno-kanalizacyjne oraz pozostałe media, a także drogowe. Umożliwia to łatwe podłączenie nowej zabudowy do tych sieci, a także ewentualną rozbudowę tych systemów. Dlatego też w projekcie planu nie przesądza się o konieczności lokalizowania nowych inwestycji infrastrukturalnych. Określono natomiast zasady dotyczące rozbudowy istniejących urządzeń infrastrukturalnych, a także zasady i sposoby prowadzenia w razie konieczności nowych sieci. Preferowane w związku z tym są pasy dróg, ale dopuszczono też prowadzenie sieci na innych obszarach w granicach planu pod warunkiem, że nie zakłóci to ich podstawowych funkcji oraz, że nie zajmie więcej niż 10% ich powierzchni. Wprowadzono także zapisy, które mają służyć minimalizacji ewentualnych konfliktów przestrzennych związanych z rozbudową i prowadzeniem nowych

sieci.

1.4. Ochrona środowiska.

Dla ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania planowanego zagospodarowania osadniczego na środowisko przyrodnicze, w projekcie planu ustalono szereg zasad, w tym przede wszystkim dotyczących:

- postępowania z powstającymi ściekami komunalnymi, przemysłowymi, a także deszczowymi poprzez odprowadzanie ich do systemów kanalizacji lub gromadzenie w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz.
- ogrzewania obiektów (przewidujące wykorzystywanie proekologicznych paliw oraz urządzeń odznaczających się wysoką sprawnością spalania lub opartych na niekonwencjonalnych metodach grzewczych),
- wyposażenia wszystkie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów oraz wyposażania obszaru planu miejscowego w systemy selektywnej zbiórki odpadów.

Pozwoli to na ograniczenie przedostawania się zanieczyszczeń przede wszystkim do środowiska wodnego i przenikania następnie do poziomów wodonośnych zasilających ujęcia wody zlokalizowane poza granicami planu miejscowego. Z kolei ograniczenie systemów grzewczych opartych na paliwach o wysokiej emisji zanieczyszczeń przyczynić się powinno do lokalnej poprawy stanu jakości powietrza (choć jego obecny stan nie wymaga specjalnych działań w celu poprawy tej jakości). Ponadto zapisy dotyczące gromadzenia odpadów mogą ułatwić wprowadzenie i wykorzystywanie systemów do selektywnej zbiórki odpadów. Dodatkowo, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, wskazano tereny, które mogą być wrażliwe na hałas i ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, dzięki czemu możliwa będzie odpowiednia ochrona tych terenów zgodnie z ww. przepisami.

1.5. Ochrona dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, w projekcie planu wskazano sposób ochrony jedynej na obszarze planu miejscowego obiektu zabytkowego, którym jest wspomniany wcześniej zespół pałacowy, w którym obecnie mieści się biblioteka publiczna w Gorzycach Wielkich. Ustalono także zasady kształtowania rozbudowywanej części tego obiektu, tak aby nawiązywał on swoimi gabarytami i pokryciem dachu i elewacji do istniejącego budynku. Ponadto wskazano do ochrony starodrzew parku przyległego do pałacu oraz w razie potrzeby jego odpowiednią konserwację. Należy podkreślić, że w odniesieniu do ochrony zabytków, a w szczególności do nieodkrytych dotychczas

zabytków archeologicznych, na które można natrafić przy realizacji zapisów planu, odpowiednią ochronę zapewniają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wobec tego nie wprowadzano do planu zapisów dotyczących tych zabytków.

4. UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCESIE TWORZENIA PLANU.

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski rozpoczęła się wraz z podjęciem *Uchwały Nr XIV/101/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski*. Udział społeczeństwa w procesie tworzenia planu miejscowego oparty jest na zapisach *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawy z dnia 3 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Zgodnie z art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. art. 39 ust. 1 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...)*, wójt ogłosił (19 marca 2012 r.) na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i internecie o podjęciu tej uchwały i przystąpieniu do sporządzania ww. planu miejscowego oraz możliwości składania stosownych wniosków, czym jednocześnie umożliwił udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu. W podanym w ogłoszeniu terminie, jak również po tym okresie nie złożono żadnego wniosku. Dodatkowo, zgodnie z *ustawą z dnia 3 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku...*, w której w art. 39 i art. 54, wójt podał do publicznej wiadomości informację o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego planu miejscowego oraz podstawowe informacje o opracowywanym dokumencie oraz o możliwości zapoznania się z nim i złożenia w odpowiednim terminie stosownych uwag i wniosków.

Po dokonaniu niezbędnych czynności proceduralnych związanych z zebraniem wniosków odpowiednich organów i instytucji, a także opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu miejscowego z tymi organami i instytucjami, wójt ogłosił (25 lipca 2013 r.) na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i internecie (powołując się zarówno na *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak i *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku...*) o wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu. Jednocześnie zawiadomił w tym ogłoszeniu o możliwości wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie

rozwiązaniami, organizowanej w trakcie trwania wyłożenia oraz o możliwości składania stosownych wniosków i uwag w trakcie trwania wyłożenia, a także w okresie 14 dni po jego zakończeniu. Z możliwości wzięcia udziału w dyskusji, jak i ze złożenia wniosku lub uwagi nikt nie skorzystał. W związku z tym odstąpiono od rozstrzygnięcia uwag i wniosków i przekazano projekt planu do uchwalenia.

WÓJT
Piotr Kuroszczyk