



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 października 2016 r.

Poz. 6178

UCHWAŁA NR XVIII/175/2016 RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

z dnia 29 września 2016 r.

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

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

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

2. Integralną częścią planu miejscowego są:

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

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

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

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

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

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 2) przeznaczenie podstawowe – funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, komunikacja wewnętrzna, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, place zabaw i tereny zieleni urządzonej.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego uchwałą.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli w obszarze planu miejscowego 15 m;
- 5) w zakresie systemu informacyjnego i reklamowego ustala się:
 - a) reklamy wolnostojące, stanowiące wielokrotność modułu 0,30m x 0,30m o gabarytach od 0,90m x 0,60m do 1,80m x 1,20 m winne być realizowane z dostosowaniem do ujednoliconej formy,

- b) rozmieszczenie kilku nośników informacyjnych i reklamowych na elewacji budynku winno być realizowane tak, aby reklamy były jednakowej wielkości z mocowaniem według wyznaczonej jednej linii poziomej lub pionowej,
- c) lokalizacja reklam winna być realizowana na ogrodzeniu posesji lub na ścianie zewnętrznej budynku zajmując nie więcej niż 30% elewacji,
- d) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
 - maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80 cm,
 - ustala się podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 6) zakazuje się umieszczania tymczasowych oraz blaszanych garaży;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych od strony terenów graniczących z terenami publicznymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu.

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym dojść, dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną jednostek terenowych, z terenów dróg przyległych (poza granicą opracowania);
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej, w której wydzielony jest lokal usługowy 2 miejsce postojowe, wliczając w to garaż,

- c) dla zabudowy usługowej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
- d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniej miejsc postojowych niż:

- 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej usług,
- 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, magazynowych,

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynku typu wolnostojącego - 800 m²,
 - dla budynku typu bliźniaczego - 750 m²,
 - dla budynku w zabudowie szeregowej - 600 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - 18 m,

- b) dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego - 16 m,
- c) dla budynku w zabudowie szeregowej - 8 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70^0 do 110^0 ;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zieleń urządzone,
- d) ciągi pieszo-rowerowe,
- e) urządzenia obsługi komunikacji;

2. Warunki zagospodarowania terenu 1MN:

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

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

- 1) ustala się następujące parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych –maksymalnie 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 45^0 ,
 - d) rodzaj pokrycia dachu o nachyleniu połaci dachowych powyżej 25^0 – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni, brązu i czerni;
- 2) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

- e) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
- dla budynku typu wolnostojącego - 800 m²,
 - dla segmentu budynku typu bliźniaczego - 750 m²,
 - dla segmentu budynku szeregowego - 600 m²;
- f) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
- dla budynku typu wolnostojącego - 18 m,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej - 16 m,
 - dla budynku w zabudowie szeregowej - 8 m,
- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70⁰ do 110⁰;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki, o których mowa w pkt.2, o nie więcej niż 10%, w przypadku działek skrajnych, graniczących przynajmniej z dwóch stron z drogą;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

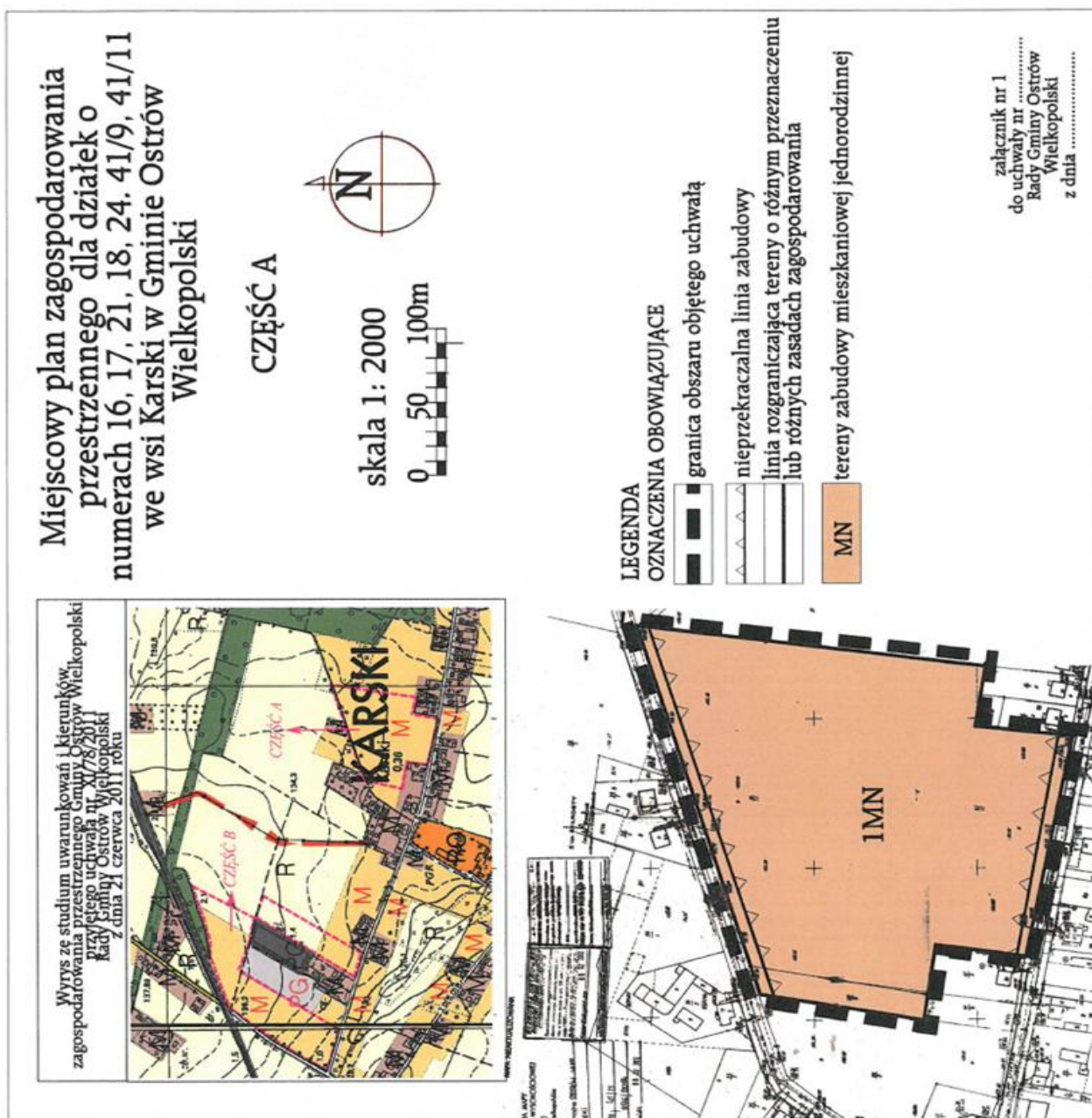
§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości: 10%.

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Piotr Śniegowski

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



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

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/175/2016
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 września 2016 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1059 z późn. zm.).