



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 grudnia 2013 r.

Poz. 7011

UCHWAŁA NR XL/328/2013 RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

z dnia 29 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów 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 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), w związku z Uchwałą nr XIII/93/2011 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski” przyjętego Uchwałą Nr XI/78/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXV/276/2013 z dnia 28 marca 2013 r. – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski, zwany dalej planem miejscowym, położony jest w centralnej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 39,0 ha.

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

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:

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

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty;
- 2) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć niewielkie budynki towarzyszące przeznaczeniu danej kategorii terenu i wykorzystywane w szczególności jako: toalety, altany chroniące przed deszczem, pomieszczenia na narzędzia, stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów, pomieszczenia dla pracowników ochrony lub podobne;

3) kategorii terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym

i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 9;

4) nieuciążliwej działalności – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;

5) nieuciążliwym obiekcie – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest nieuciążliwa działalność, oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;

6) terenie, zwanym zamiennie jednostką terenową – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem terenu,

z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:

a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,

b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,

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

d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynnego”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;

7) usługach chronionych – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niższe, w tym w szczególności dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) wysokości – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionowy wymiar liczony zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowy wymiar od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,

c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionowy wymiar od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;

9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 12°.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym określająca obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia ciągła będąca częścią oznaczenia graficznego granicy obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu, o szerokości po 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii;

6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu, o szerokości po 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii;

7) symbole terenów – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały i wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.

2. Za szczegółowy przebieg granicy obszaru opracowania, linii rozgraniczających oraz linii zabudowy należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się z liniami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego;
- 2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i oznaczeń złożonych z linii i dodatkowych elementów graficznych (takich jak koła lub inne znaki i figury geometryczne) ich dokładny przebieg określa linia ciągła; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

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

- 1) Jeżeli na terenie zostały wyznaczone linie zabudowy, to lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami, a dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
 - a) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jej długość nie może mierzyć mniej niż 6 m,
 - b) powierzchnia otworów okiennych w ścianie nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to elewacji budynków gospodarczych oraz tych, w których zlokalizowane są elementy infrastruktury,
 - c) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:
 - elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) ograniczenia, z zastrzeżeniem lit. g, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy obowiązują w odległości do 30 m od niej, na nieruchomościach, przez które ta linia przebiega,
 - g) 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;
- 3) Ustalenia pkt 2 lit. c i d odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) Wysokość masztów, wież, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 5 m;
- 5) Na terenach innych niż drogi dopuszcza się wolnostojące maszty, wieże i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 15 m;
- 6) Wysokość nie wymienionych w poprzednim punkcie budowli oraz wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 7 m;
- 7) W odniesieniu do budynków gospodarczych, pomocniczych oraz garaży, dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od niej, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących

linii zabudowy; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i szeregowych bezpośrednio przy granicy działki;

- 8) Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie;
- 9) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 3 m od brzegów cieków i zbiorników 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) Ustalenia Rozdziału II określające typy dachu, nie obowiązują w odniesieniu do:
 - a) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m² i wysokości nie przekraczającej 2,5 m,
 - b) budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych, które mogą być pokryte dowolnym typem dachu,
 - c) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Ze względu na położenie obszaru planu miejscowego w zasięgu zlewni chronionej rzeki Proсны, której wody wykorzystywane są do zasilania infiltracyjnych ujęć komunalnych, nowo projektowane tereny, na których dopuszczono zabudowę, wiążącą się z poborem wody i zrzutem ścieków, należy docelowo objąć systemami sieci wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 2) Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami, w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia takich zagrożeń;
- 3) Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
- 4) Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem;
- 5) Dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych;
- 6) Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem, a urządzeniom należy przywrócić właściwą sprawność funkcjonowania;
- 7) Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny kategorii „MNU” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) tereny kategorii „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;
- 9) Ograniczenie, o którym mowa w poprzednim punkcie, nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania” lub „strefę przemysłową”;
- 10) Na terenach, które przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe;
- 11) Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

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

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

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

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

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

- 1) Do czasu przeniesienia istniejących linii elektroenergetycznych oraz sieci uzbrojenia podziemnego należy zachować stosowne odległości nowej zabudowy zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzenia dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883).

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

- 1) Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające oraz granice projektowanych działek budowlanych mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia;
- 2) W odległości mniejszej niż 140 m od drogi krajowej nr 25 dopuszcza się wznoszenie budynków pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości;
- 4) Nowo wydzielane nieruchomości muszą spełniać następujące parametry:
 - a) minimalne powierzchnie działek:
 - na terenach kategorii „IT”, „KDL”, „KDD” i „KDP” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: 1 m²,
 - na terenach kategorii „MNU” dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - na terenach kategorii „MNU” dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600 m²,
 - na terenach kategorii „MNU” dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 200 m²,
 - na terenach kategorii „MNU” dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej: 500 m²,
 - na terenach kategorii „MN” dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 650 m²,
 - na terenach kategorii „MN” dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - na terenach kategorii „MN” dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 200 m²,

- na terenach kategorii „U”: 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek : 5 m dla zabudowy szeregowej, 12 m dla zabudowy bliźniaczej i 20 m dla pozostałych rodzajów zabudowy; na terenach kategorii „IT”, „KDL”, „KDD” i „KDP” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: 1 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: minimum 60°; na terenach kategorii „IT”, „KDL”, „KDD” i „KDP” oraz wydzielanych dla obiektów komunikacji

i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach: minimum 10°.

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

1) Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

a) stacji paliw płynnych,

b) przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych,

c) turbin wiatrowych,

d) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- stacji obsługi pojazdów na terenie oznaczonym symbolem „9MNU”,

e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m²,

f) kempingów i pól biwakowych,

g) obiektów produkcji rolnej; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m² na działce budowlanej;

2) Na terenach kategorii „MNU”, „MN” i „U” dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych, pomocniczych lub garaży, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:

a) maksymalną wysokość – 7 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 m²,

c) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane;

3) Na terenach, na których dopuszczono jednocześnie lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych albo pomocniczych, dopuszcza się lokalizację tych funkcji w jednym budynku;

4) Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:

a) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych,

b) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla innych potrzeb niż określone w lit. a.

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

1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem dróg publicznych, ustala się w oparciu o drogi oznaczone symbolami: „1KDL”, „4KDL”, „5KDL” i „6KDL”;

2) Tereny kategorii KDL (oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi (1–6) przeznacza się na pasy dróg publicznych klasy lokalnej;

3) Dla pasów dróg, o których mowa w pkt 2 ustala się, że szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15 m;

- 4) Dla pasów dróg o których mowa w pkt 2, a które stanowią poszerzenie dróg zlokalizowanych poza obszarem planu ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Tereny kategorii KDD (oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi 1 - 21), przeznacza się na pasy dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) Dla pasów dróg, o których mowa w pkt 5 ustala się że szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10 m;
- 7) Tereny kategorii KDP (oznaczone na rysunku planu miejscowego numerami porządkowymi 1 - 2), przeznacza się na drogi wewnętrzne i place;
- 8) Dla pasów dróg, o których mowa w pkt 2 i 5 ustala się, że:
 - a) określone szerokości, nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi,
 - c) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - d) zjazdy z drogi powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień,
 - e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków innych niż wiaty przystankowe,
 - f) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały;
- 9) Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne – niewyznaczone na rysunku planu miejscowego; w przypadku dróg na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie miejscowym pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m;
- 10) Poszerzanie ulic publicznych i przejść dla pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w poprzednim punkcie, dopuszcza się na terenach innych niż drogowe pod warunkiem, że zostanie zajęte nie więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów oraz nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 11) Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały;
- 12) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków, a także na terenach dróg;
- 13) Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych lub służących innej działalności gospodarczej, z wyjątkiem usług wymienionych w lit. c,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi i opieki społecznej;
- 14) Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 13 lit. a, dopuszcza się w garażu lub jako utwardzone (zadaszone lub niezadaszone) miejsce na działce budowlanej;
- 15) Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 13 lit. b i c, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu miejscowego, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje – z wyjątkiem terenów dróg – za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać;
- 16) W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny kategorii „IT”,
 - b) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg publicznych i niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych niż wymienione w lit. a i b terenach o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej,
 - d) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - f) strefa, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów (zakaz zabudowy) obejmuje obszar w odległości:
 - 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1kV,
 - g) 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; sposób i warunki przebudowy infrastruktury technicznej określi właściciel sieci,
- h) dopuszcza się modernizację linii napowietrznej WN 110 kV relacji Ostrów – Kalisz Piwonice z linii jednotorowej na linię dwutorową, wraz z nieznaczną zmianą przebiegu jej trasy,
 - i) wszystkie istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne należy lokalizować z zachowaniem bezpiecznych odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
 - j) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji,
 - k) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - l) należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 17) Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 18) Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin lub gaszenia pożarów,

- b) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji,
- c) wszelkie drogi i place publiczne o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- d) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w lit. c, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem lit. i oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi sieciami,
- f) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego,
- g) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć,
- z zastrzeżeniem lit. i oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami,
- h) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:
- w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o emisji substancji mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym),
 - 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 tiret 1,
- i) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu, wody lub powietrza,
- j) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym pojemniki służące do selektywnego zbierania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym a zgromadzone odpady w zależności od ich składu mają być wywożone na gminne wysypisko śmieci lub do gminnej sortowni śmieci w celu odzysku materiałów wtórnych;
- 19) W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:
- a) wszystkie mieszkania oraz lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) lokale takie jak: dyżurki, portiernie, kantory, kioski uliczne itp. winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.
- § 11.** Na obszarze planu miejscowego, jako tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, dopuszcza się przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z budową, użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.
- § 12.** Na obszarze planu miejscowego obowiązuje stawka procentowa w wysokości 0% 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

§ 13.1. Tereny kategorii MNU oznaczone numerami 1–9, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi działalnościami, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych bez lokali użytkowych;
- 2) obiektów usługowych bez mieszkań;
- 3) kotłowni zbiorczej i stacji obsługi pojazdów na terenie oznaczonym symbolem „9MNU”
- 4) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych;
- 5) miejsc postojowych, w tym dla rowerów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych lub

o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkaniowych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w powyższym punkcie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 500 m².

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zabudowa:

- 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
- 2) ma mieć 1 lub 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) ma być kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, a w pozostałych przypadkach 50 %.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,0.

10. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

§ 14.1. Tereny kategorii MN oznaczone numerami 1–18, przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne a także miejsca postojowe, w tym dla rowerów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, który winien spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) 650 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w powyższym punkcie, 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, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać;

- 1) 25% pow. nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 35% powierzchni nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 50% powierzchni nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowa:

- 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
- 2) ma mieć 1 lub 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) ma być kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie;

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.

10. Na terenach, o których mowa w ust. 1, maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,0.

11. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

§ 15. 1. Tereny kategorii **U** oznaczone numerami 1–7, przeznacza się dla nieuciążliwych działalności, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury oraz miejsca postojowe, w tym dla rowerów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolami 1-4U dopuszcza się mieszkania służbowe wbudowane w obiekty o przeznaczeniu podstawowym, przy czym ich powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej realizowanego budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać;

- 1) 90% pow. nieruchomości na terenach 1-4U;
- 2) 50% pow. nieruchomości na terenach 5-7U.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowa:

- 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
- 2) ma być kryta dachami stromymi o równym kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°; nad częściami budynków nie przekraczającymi 25 % ich powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; dopuszcza się dachy płaskie.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, maksymalna intensywność zabudowy wynosi 2,7.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości;

§ 16. 1. Tereny kategorii IT oznaczone numerami 1–2, przeznaczają się dla nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

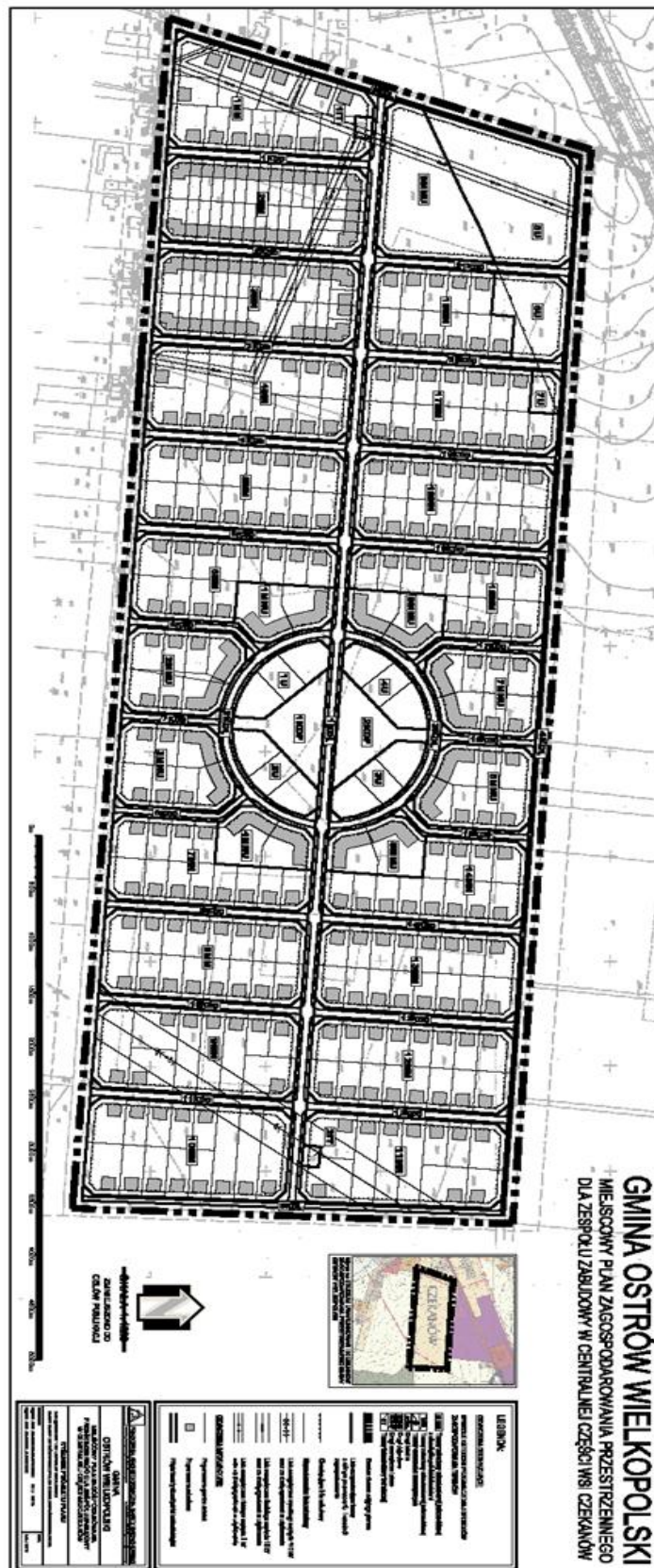
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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

Przewodniczący Rady

(-) Piotr Śniegowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XL/328/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XL/328/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski

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

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XL/328/2013
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 29 października 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

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