



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 16 kwietnia 2015 r.

Poz. 2498

### UCHWAŁA NR VI/35/15 RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW

z dnia 4 marca 2015 r.

#### **w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Odolanów przy ul. Bartosza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr XXXI/231/13 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Odolanów przy ul. Bartosza, Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy Ogólne**

**§ 1. § 1. 1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Odolanów przy ul. Bartosza, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów uchwalonego uchwałą Nr XLII/ 194 /06 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 27 lutego 2006 r., z późniejszymi zmianami.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012., poz. 647 ze zm.);
- 4) „literach przestrzennych” – należy przez to rozumieć taki sposób eksponowania szyldów, w którym poszczególne użyte znaki umieszczone są bezpośrednio na elewacji budynku lub na przezroczystym i nie przesłaniającym tej elewacji podkładzie, wykonanym ze szkła lub szkła akrylowego;

- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, z wyłączeniem takich elementów jak: schody, rampy, balkony;
- 9) „reklamie” – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych;
- 10) „skansenie etnograficznym” – należy przez to rozumieć zespół budynków oraz innych towarzyszących obiektów budowlanych, stanowiących typowe bądź wyjątkowe przykłady architektury ludowej z terenu Wielkopolski wraz z wyposażeniem, sprzętami, narzędziami, wystrojem i innymi elementami folkloru. W skansenie mogą być lokalizowane dawne budynki przenoszone z innych miejsc (w całości lub częściach) bądź budynki nowe, których charakterystyczne parametry, takie jak: wysokość, geometria dachów czy materiały użyte do budowy bazować mogą wyłącznie na istniejących lub udokumentowanych budynkach historycznych z terenu Wielkopolski, liczących nie mniej niż 100 lat, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 11) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej, zestawów anten i kontenerów technicznych;
- 12) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, w miejscu wykonywania działalności;
- 13) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 14) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta Odolanów;
- 16) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) „usługach użyteczności publicznej” – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 18) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia ustanowione planem:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 – MN 9;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 – U6;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP/US1 – ZP/US4;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 – ZP2;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub rowów, oznaczone na rysunku planu symbolami WSR1 – WSR6;
- 8) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 – KDD4;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 – KDW4 i KDW6;
- 11) teren parkingów w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP/ZP.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie, jeśli zostały wyznaczone;
  - b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia szyldu nie może przekraczać 10% powierzchni każdej elewacji oraz z zastrzeżeniem lit. b i lit. c;
  - b) na terenach U2 – U4, umieszczanie szyldów wyłącznie w formie liter przestrzennych;
  - c) na terenach U1, U6 i US, lokalizację szyldów: wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
  - d) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;
  - e) lokalizację słupów ogłoszeniowych o powierzchni podstawy nie przekraczającej 2,0 m<sup>2</sup> i o wysokości nie przekraczającej 3,0 m;
  - f) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji reklam;
  - b) lokalizacji na terenach MN1 – MN9, U2 – U4 i ZP1 - ZP2, stacji bazowych telefonii komórkowej innych niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy oraz z wyjątkiem dopuszczonych w planie;
  - d) stosowania materiałów z blachy falistej i sidingu jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych;
  - e) lokalizacji ogrodzeń innych niż ażurowe, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3 lit. g;
  - f) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

g) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup> i większej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i miasta Odolanów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zachowanie istniejących naturalnych cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń drenażowych, z dopuszczeniem przebudowy na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą w przypadku wystąpienia kolizji tych urządzeń z lokalizowanymi obiektami budowlanymi;
- d) zachowanie cieku wodnego na terenie WSR1 na odcinku jego przebiegu w kierunkach wschód – zachód jako otwartego;
- e) zachowanie powszechnego dostępu do publicznych wód powierzchniowych oraz dostępu do publicznych cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami związkami azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów US i ZP/US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz dla terenu RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- j) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- k) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi;
- b) zasypywania stawów;
- c) stosowania do celów grzewczych pieców, trzonów kuchennych i kotłów na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu:

- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - historycznego układu urbanistycznego i archeologicznych warstw kulturowych, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 – MN9:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
  - c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 20%;
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki;
  - e) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych przy utwardzaniu dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych na działkach;
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych: 9 m;
    - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromeego;
  - g) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: strome - o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e;
    - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
  - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych oraz dla budynków rozbudowywanych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - i) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu;
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc parkingowych, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz co najmniej 2 miejsc parkingowych w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;
  - k) uwzględnienie dla terenu MN1 ustaleń § 19 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup> i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
    - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
    - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
  - b) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,50 m od granicy działki, pod warunkiem usytuowania w głębi działki, za linią tylną ściany budynku mieszkalnego;
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
  - d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
  - e) stosowanie w budynkach mieszkalnych częściowo dachów płaskich, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całego dachu;
  - f) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 – U6:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe oraz garaży lub budynków gospodarczo – garażowych, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 3 lit. a - d;

b) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych na terenach U2 – U6 wyłącznie w głębi działek, za linią tylnej ściany budynków usługowych;

c) zachowanie istniejących budynków oznaczonych na rysunku planu na terenach U2 i U4, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;

d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 40%;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;

f) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków usługowych: 10 m;

- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;

g) geometrię dachów:

- dla budynków usługowych oraz garaży i budynków gospodarczo – garażowych na terenach U1, U5 i U6: dowolną;

- dla budynków usługowych na terenach U2 - U4: strome – dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 50°, z zastrzeżeniem tiret 3;

- obowiązek zachowania geometrii dachów, o której mowa w tiret 2 nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków;

- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych na terenach U2 – U4: strome – dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 50°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;

h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych oraz dla budynków rozbudowywanych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

i) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu;

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu lub budynku gospodarczo – garażowym, przy czym dopuszcza się realizację części miejsc parkingowych dla terenów U1 i U2 na terenie KDP/ZP;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację w ramach budynku usługowego jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

b) lokalizację parkingów;

c) lokalizację dojść i dojazdów;

d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

e) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp., z wyłączeniem terenu U1;
- b) na terenach U2 i U4 lokalizacji usług innych niż usługi użyteczności publicznej, gastronomiczne oraz sektora bankowego;
- c) lokalizacji stacji paliw, warsztatów mechaniki pojazdowej i zakładów lakierniczych;
- d) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu na terenach U2 i U4, z dopuszczeniem ich przebudowy przy zachowaniu zdobień, detali elewacyjnych, otworów i podziałów okiennych oraz otworów drzwiowych;
- e) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m od strony ul. Sójki i ul. Bartosza, z zastrzeżeniem lit. f i lit. g;
- f) grodzenia terenu U5 od strony ul. Sójki;
- g) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 0,80 m od strony ul. Bartosza na terenie U2, z dopuszczeniem ich realizacji jako formowanych z kamienia naturalnego.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;
- b) lokalizację garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo - garażowych i inwentarskich;
- c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 50%;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- e) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych przy utwardzaniu dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych na działkach;
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- g) geometrię dachów: dowolną, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie główne połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- i) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;
- j) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 2 miejsc parkingowych, wliczając w to miejsca w garażach i budynkach gospodarczo – garażowych oraz dodatkowych miejsc parkingowych dla pojazdów rolniczych, w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- b) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem, że winna zostać zachowana geometria dachu istniejącego budynku przyległego szczytem do drogi KDW6;

3) zakazuje się lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych sportu i rekreacji;
  - b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 10%;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
  - d) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
  - e) geometrię dachów: dowolne;
  - f) linie zabudowy: nie ustala się, z uwagi na fakt, że teren nie jest położony wzdłuż dróg;
  - g) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi KDW2 lub, poprzez teren U1, z drogi KDW1 lub z ul. Sójki przyległej do obszaru planu;
  - h) zapewnienie co najmniej 10 miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie U1;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP/US1 – ZP/US4:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni urządzonej;
  - b) lokalizację obiektów usługowych sportu i rekreacji;
  - c) utrzymanie istniejących stawów na terenie ZP/US4, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy lub dostosowania do celów sportowo – rekreacyjnych;
  - d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
    - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 50% na terenach ZP/US1 i ZP/US3;
    - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 80% na terenie ZP/US2;
    - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 10% na terenie ZP/US4;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - nie mniej niż 30% powierzchni terenów ZP/US1 i ZP/US3;
    - nie mniej niż 10% powierzchni terenu ZP/US2;
    - nie mniej niż 80% powierzchni terenu ZP/US4;
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;
  - g) geometrię dachów: dowolną;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenu ZP/US1 linii zabudowy nie ustala się - z uwagi na brak bezpośredniej styczności terenu z drogami;
  - i) obsługę komunikacyjną:
    - terenu ZP/US1 – z drogi KDZ poprzez tereny WSR1, ZP/US4 i ZP2;
    - terenów ZP/US2 i ZP/US3 – bezpośrednio z drogi KDW1 lub z drogi KDW2 poprzez teren U1;
    - terenu ZP/US4 – z drogi KDZ poprzez teren ZP2 lub bezpośrednio z drogi KDD1 i jej przedłużenia w stronę wschodnią, przyległego do obszaru planu;
  - j) zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym dopuszcza się realizację części miejsc parkingowych na terenach U1 i ZP2;
  - k) uwzględnienie dla terenu ZP/US4 ustaleń § 19 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:



- a) lokalizację budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, w tym z zakresu hotelarstwa i gastronomii, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków na terenach ZP/US1 i ZP/US4 nie może przekraczać 30% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy tych terenów, określonej w pkt 1 lit. d tiret pierwsze i tiret trzecie;
  - b) lokalizację budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem i obsługą terenów, o wysokości nie większej niż 6 m i dowolnej geometrii dachu;
  - c) lokalizację na terenie ZP/US4 obiektów skansenu etnograficznego;
  - d) lokalizację parkingów;
  - e) lokalizację dojazdów i dojazdów;
  - f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp., z wyjątkiem tymczasowych – służących imprezom okolicznościowym.

**§ 14.** Zasady szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1 – ZP2:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu ZP1 i nie mniej niż 70% powierzchni terenu ZP2;
  - c) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi KDZ lub poprzez teren KDP/ZP;
  - d) uwzględnienie dla terenu ZP2 ustaleń § 19 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) utrzymanie istniejących na części terenu ZP2 parkingów z możliwością ich przebudowy lub realizacji nowych wyłącznie jako wykonanych z płyt przepuszczalnych typu „jumbo”;
- 3) na terenie ZP1 zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 0,80 m, z dopuszczeniem ich realizacji jako formowanych wyłącznie z kamienia naturalnego.

**§ 15.** Zasady szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WSR1 – WSR6:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania – wody płynące lub rowy;
  - b) obsługę komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) uwzględnienie dla terenów WSR1 i WSR2 ustaleń § 19 pkt 3;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej;
  - b) lokalizację pomostów służących przejściom i przejazdom;
  - c) regulację linii brzegowych wyłącznie w celu zapewnienia prowadzenia właściwej gospodarki wodnej;
  - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP/ZP:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację parkingów;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
  - c) sposób wykonania miejsc parkingowych wyłącznie z płyt przepuszczalnych typu „jumbo”;
  - d) obsługę komunikacyjną terenów z drogi KDZ na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony drogi KDZ.

**§ 17.** W zakresie granic i sposobów 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) ustala się:
  - a) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska;
  - b) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) obszar objęty planem obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Ostrów Wielkopolski” nr 48/96/p z dnia 30.11.1996 r. ważna do dnia 31.10.2015 r.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

**§ 19.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP1 – ZP2, WSR1 – WSR6, KDP/ZP, KDZ, KDD1 – KDD4, KDW1 – KDW4 i KDW6;
- 2) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów pasów ochronnych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, określanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą tych sieci;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejących na obszarze planu sieci gazowych wysokiego ciśnienia wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, w tym:
  - a) dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie: 50 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
  - b) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej: 35 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500
  - c) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże): 25 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
  - d) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego: 65 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
  - e) dla parkingów dla samochodów: 30 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;

- f) dla innych niż wymienione w lit. a – e obiektów oraz dla nowych gazociągów zastosowanie znajdują aktualnie obowiązujące przepisy odrębne w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
  - g) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew;
  - h) w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż szerokość strefy kontrolowanej wskazanej w lit. a – e oraz w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – ustala się obowiązek szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww. odległości u zarządcy tych sieci gazowych oraz obowiązek ścisłego nadzoru przedstawiciela zarządcy nad pracami budowlanymi w strefie;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :**

- 1) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD1 – KDD4 i KDW1 – KDW4 i KDW6 ustala się:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - b) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
  - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) uwzględnienie dla terenu KDZ ustaleń § 19 pkt 3;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD1 – KDD4 i KDW1 – KDW4 i KDW6 dopuszcza się:
  - a) realizację nowych zjazdów i przebudowę istniejących zjazdów z dróg, na warunkach ustalonych z właściwymi zarządcami tych dróg;
  - b) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z właściwymi zarządcami dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) wprowadzenie nasadzeń zielenią wysoką;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD1 – KDD4 i KDW1 – KDW4 i KDW6 zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

**§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy oraz przeniesienia na tereny komunikacji;
  - b) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

- e) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - i) lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w poboczach dróg i skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników, z uwzględnieniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe na zasadach określonych przez właściwych gestorów tych sieci;
  - d) budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę istniejących - na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 22. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy Końcowe przy ul. Bartosza**

§ 23. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów dróg publicznych oraz terenów lub nieruchomości należących do Gminy Odolanów: 0%;
- 2) dla pozostałych terenów: 30%.

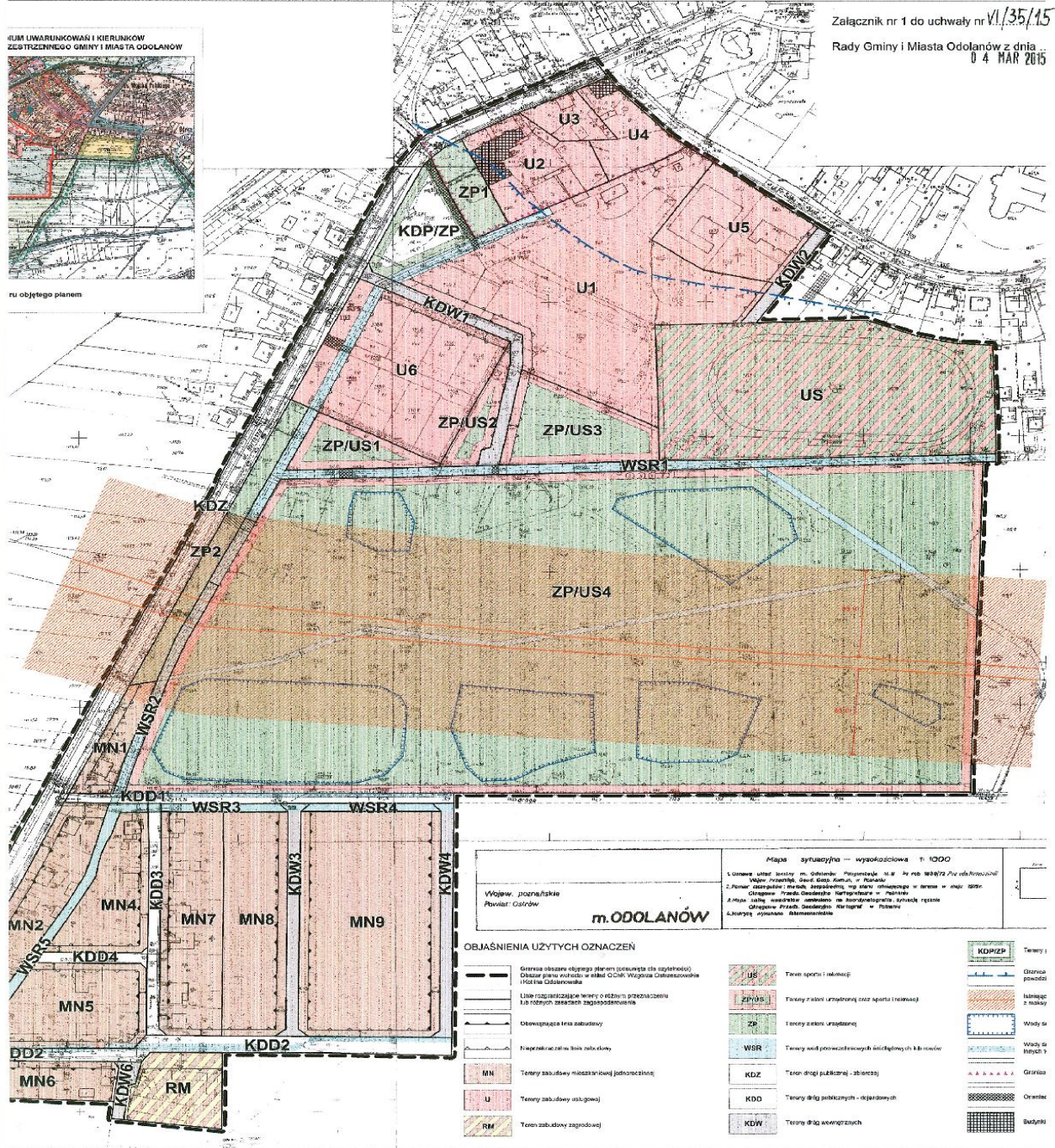
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Odolanów.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Jan Prokop

Załącznik nr 2  
do uchwały nr VI/35/15  
Rady Gminy i Miasta Odolanów  
z dnia 4 marca 2015 r.

JSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA ODOLANÓW PRZY



Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/35/15  
Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia  
04 MAR 2015

Załącznik nr 2  
do uchwały nr VI/35/15  
Rady Gminy i Miasta Odolanów  
z dnia 4 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Odolanów przy ul. Bartosza.**

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

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr VI/35/15  
Rady Gminy i Miasta Odolanów  
z dnia 4 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Odolanów przy ul. Bartosza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

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

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy i Miasta Odolanów oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

## § 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.