



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 kwietnia 2012 r.

Poz. 1700

UCHWAŁA NR XV/90/2012 RADY MIEJSKIEJ W OSTROROGU

z dnia 8 lutego 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej dla części działki nr 5 położonej we wsi Wielonek.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z zm.) Rada Miejska w Ostrorogu uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. Integralnymi częściami Uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – część graficzna opracowania na mapie zasadniczej w skali 1:1000 zwana dalej rysunkiem miejscowego planu.
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do miejscowego planu.
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej letniskowej dla części działki nr 5 we wsi Wielonek, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostroróg uchwalonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Ostroróg nr XIII/86/2000 z dnia 26 kwietnia 2000r.

- 2) Granice obszaru objętego miejscowym planem, określono na rysunku miejscowego planu. Stanowi on część działki nr 5 przyległej do jej zachodniej granicy pomiędzy lasem w części północnej działki i drogą powiatową biegnącą wzdłuż południowej granicy działki.
- 3) Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, zgodnie z załącznikiem nr 2.
- 4) Rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jak w załączniku nr 3.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1) Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej jako obiekty i budynki służące rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1 MNL, 2 MNL,
 2. tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1 KW, 2 KW.
- 2) Symbole graficzne przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz postulowane podziały wewnętrzne określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1) Na całym terenie objętym miejscowym planem obowiązuje, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (rozdział 7), realizacja wyłącznie zabudowy niskiej wolnostojącej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1. tymczasowych obiektów budowlanych
2. ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.
3. napowietrznych sieci infrastruktury technicznej
4. urządzeń reklamowych

§ 5. 1) W celu ogrodzenia nieruchomości ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych i żywopłotów.

§ 6. 1) Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. Należy stosować lokalne detale, kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczny udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

2) Elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone należy realizować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

3) Należy dążyć do jak największej różnorodności roślin i właściwej kompozycji zieleni. W zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego.

§ 7. 1) Obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z drogi powiatowej (dz. nr 8) drogami wewnętrznymi 1 KW; 2 KW.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco, zawsze lub potencjalnie, oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2) Ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez:

1. zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszary oznaczone symbolami 1 MNL; 2 MNL)

2. wszelkie oddziaływania akustyczne terenów komunikacji przekraczające dopuszczalne dla terenów zabudowy jednorodzinnej należy uwzględniać w odpowiednim zagospodarowaniu działki zielenią izolacyjną.

3. Wprowadza się zakaz zabudowy w pasie 12,0 m od ściany lasu.

§ 9. 1) W celu ochrony powierzchni ziemi łącznie z glebą ustala się wprowadzenie zakazu przekształceń powierzchni ziemi zakłócających naturalnych rzeźbę terenu. Zgromadzone masy ziemne w wyniku prac fundamentowych należy zagospodarować w obrębie działki lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) W obszarach zabudowy mieszkaniowej letniskowej 1 MNL, 2 MNL zagospodarowanie części biologicznie czynnej wykonać przez nasadzenia rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla danego środowiska.

§ 10. 1) Budynki należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej.

- 2) Warunki techniczne włączenia określi właściciel sieci.
- 3) Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody.

§ 11. 1) Nieczystości płynne (ścieki bytowe) należy odprowadzać do bezodpływowych szczelnych zbiorników sytuowanych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) Ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych należy systematycznie wywozić, przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
- 3) Zakazuje się:
 1. Lokalizowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.
 2. Stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich odprowadzaniu do gruntu i wód powierzchniowych.

3. Nakazuje się po ewentualnym zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wiejskiej, likwidację zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1) Wody opadowe i roztopowe z pasów drogowych dróg wewnętrznych należy odprowadzić do rowu istniejącego wzdłuż drogi powiatowej.

- 2) Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i nawierzchni utwardzonych w obszarze terenów 1 MNL, 2 MNL należy zagospodarować w obszarze tych działek, bezpośrednio do gruntu.
- 3) Sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może naruszać naturalnego kierunku spływu wód i zakłócać warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich.

§ 13. 1) Do ogrzewania budynków należy stosować energię elektryczną lub niskoemisyjne paliwa takie jak gaz i olej opałowy oraz urządzenia do ich spalania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń.

- 2) Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają atesty bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 14. 1) W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek:

1. gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach.
2. sytuowanie pojemników w wyznaczonych miejscach na terenie posesji.
3. dalsze gospodarowanie odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

§ 15. 1) Budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej

§ 16. 1) Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WWKZ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1) W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 18. 1) Określa się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy usytuowane w odległości 7,0 m do 10,0m od linii rozgraniczających terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu.

2) Ustala się granice wewnętrznych podziałów w terenach zabudowy mieszkaniowej letniskowej jako postulowane.

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej opisanych symbolami 1 MNL; 2 MNL

1) Zakazuje się:

1. Lokalizowania budynków innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowo-gospodarcze na samochody osobowe.

2. Przeznaczania na cele lokalizowania budynków, powierzchni większej niż 30% powierzchni działki.

3. Sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż 2 kondygnacje naziemne i wyższych niż 10,5m.

4. Sytuowania budynków garażowo-gospodarczych innych niż parterowe i wyższych niż 6,0 m.

2) Nakazuje się:

1. Przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% działki.

2. Sytuowania budynków wyłącznie w zabudowie wolno stojącej.

3. Stosowania w budynkach dachów stromych dwu- lub wielopłociowych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 15°- 45° oraz kryciu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi.

4. Zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach.

5. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania działek z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi konieczność przebudowy tych urządzeń w uzgodnieniu z Zarządem Spółek Wodnych w Szamotułach.

3) Dopuszcza się:

1. Sytuowania na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego.

2. Realizację garażu i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane, przybudowane (zblokowane) do budynku mieszkalnego.

3. Wykonanie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.

§ 20.1) Na terenie drogi dojazdowej wewnętrznej 1 KW; 2 KW:

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż: obiekty oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

2. Dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz pojemników na segregowanie odpadów.

§ 21. 1) Dla drogi dojazdowej wewnętrznej 1 KW ustala się szerokość pasa drogowego (pieszo jezdnia) min. 6,0 m.

2) Dla drogi dojazdowej wewnętrznej 2 KW ustala się szerokość pasa – 12,0 m, stanowiący dojazd do pozostałej części dz. nr 5.

3) Ustala się zjazdy z terenów 1 MNL; 2 MNL jedynie na drogę 1 KW.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 22. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 23. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 24. 1) Ustala się sposób podziału działki nr 5 zgodnie z rysunkiem planu.

2) Wielkość działek budowlanych określa rysunek planu – wynoszą one od 700 do 900m².

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zabudowy

§ 25. 1) Przy lokalizacji obiektów, na terenach MNL, należy uwzględnić występowanie urządzeń melioracyjnych.

2) W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami melioracyjnymi, urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 26. 1) Wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej w strefie ochronnej lasu.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 27. 1) Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę dróg w wyznaczonych dla nich liniach rozgraniczających oraz sieci i urządzeń istniejącej i planowej infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i na warunkach określonych przez zarządców dróg i sieci.

2) Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3) Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

§ 28. Lokalne sieci infrastruktury technicznej realizować należy poprzez:

1) Zaopatrzenie w wodę z przebiegającej w drodze powiatowej sieci wodociągowej.

2) Odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg wewnętrznych powierzchniowo do rowów odwadniających przy istniejących drogach.

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci napowietrznych NN sieciami kablowymi w pasie drogowym projektowanej drogi I KW. Dopuszcza się możliwość sytuowania stacji transformatorowej słupowej w granicy projektowanych działek przy istniejącej drodze powiatowej.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania. Ustala się, że do czasu podziału geodezyjnego obszaru i realizacji zabudowy mieszkaniowej, tereny te winne być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 30. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości naliczoną w wysokości 10 % od różnicy wartości gruntów przed i po uchwaleniu planu.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 31. W obszarze działki Nr 5 występują jedynie grunty kl. IVb, V i VI, co do których, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266z zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgody na ich wyłączenie z użytków rolnych i leśnych.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostroróg.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz
Miasta i Gminy Ostroróg
(-) Roman Napierała

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XV/90/2012
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 8 lutego 2012r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XV/90/2012
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 8 lutego 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej dla części działki nr 5 położonej w obrębie geodezyjnym Wielonek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami/ przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 września 2011r. do 28 września 2011r. uwagi można było składać do dnia 14 października 2011r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu, w związku z czym Rada Miejska w Ostrorogu nie podejmuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia o którym mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XV/90/2012
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 8 lutego 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej dla części działki nr 5 położonej w obrębie geodezyjnym Wielonek, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z póź. zmian.) rada Miejska w Ostrorogu w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym: ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z zmian.) , ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006r. Nr 123 poz. 858 z zmian.), ustawę z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157 poz. 1240 z zmian.) i prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, rozstrzyga się co następuje:

§ 1

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowią zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

§ 2

Sposób realizacji inwestycji zapisanych w planie będących obowiązkiem gminy:

- realizacja infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, usuwaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych.

§ 3

1.Skutki finansowe wynikające z realizacji postanowień planu wymienione w §2 obciążają budżet gminy lub spółki.

2.Proponowane źródła finansowania inwestycji:

- dochody własne
- dotacje
- pożyczki preferencyjne
- fundusze Unii Europejskiej
- udział inwestorów w finansowaniu

§ 4

Sposób realizacji inwestycji może ulec zmianie wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą zawartą w art. 3 pkt. 10 ustawy prawo ochrony środowiska o stosowaniu najlepszej dostępnej techniki.