

Dz.U. Nr 141 Poz. 3888
z 29 września 2005 roku

UCHWAŁA Nr XXII / 193 / 2005

Rady Gminy Ostów Wielkopolski
z dnia 31 marca 2005 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Topola Mała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203), art. 4 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157; Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124; Nr 100, poz. 1085; Nr 115, poz. 1229; Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253; Nr 113, poz. 984; Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), na wniosek Wójta Gminy - Rada Gminy Ostów Wielkopolski uchwala, co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostów Wielkopolski, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Ostrowie Wielkopolskim Nr XVII/80/86 z dnia 27 listopada 1986 roku (opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 26, poz. 302 ze zmianami: z 1990 roku Nr 21, poz. 210; z 1993 r. Nr 6, poz. 50; z 1994 r. Nr 3, poz. 17; z 1995 r. Nr 17, poz. 110; z 1996 r. Nr 27, poz. 131; z 1998 r. Nr 2, poz. 12; Nr 25, poz. 252; Nr 27, poz. 257, poz. 258 i poz. 259 oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 48, poz. 1047, poz. 1048 i poz. 1049; z 2000 r. Nr 23, poz. 246; z 2001 r. Nr 110, poz. 1095 i poz. 1101), obejmując obszar sołectwa Topola Mała o pow. 417,55 ha w granicach ustalonych w załączniku Nr 1 do uchwały Nr VIII/110/99 Rady Gminy Ostów Wielkopolski z dnia 3 września 1999 roku w sprawie przedstawienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostów Wielkopolski – w części dotyczącej wsi Topola Mała.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1/2004 do niniejszej uchwały.

2. Utrzymuje się w mocy ustalenia planu poprzedniej edycji, a w załączniku Nr 2 obejmującym tekst planu, wprowadza się po zapisie C.5. 22MN/A/92 następujący zapis:

C.5. 26 MN; 27 MN; 29 MN; 30 MN; 31 MN; 33 MN; 35 MN; 36MN.
- tereny zabudowy mieszkaniowej z udziałem zieleni.

W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić należy powiązania zewnętrzne projektowanej inwestycji i prawa właściciela sąsiednich terenów.
Powierzchnia biologicznie czynna 60%, powierzchnia działek inwestycyjnych do 1500 m² z zabudową nie większą niż 40 % powierzchni terenu.

Zabudowa mieszkalna do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci do 45° i kryte materiałami tradycyjnymi.
Budynki gospodarcze jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym.

Forma budynków mieszkalnych i gospodarczych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych. Jako przeznaczenie dopuszczalne, jest łączona funkcja mieszkaniowa i nieuciążliwa usługowa, spełniająca warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- Instalacje elektryczne oświetleniowe i siłowe z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- Na terenie oznaczonym symbolem E-E planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV, oraz linii SN 15 KV.
- Instalacje wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej, oraz projektowanej sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych - do sieci kanalizacji sanitarnej
- Zgodnie z programem gospodarki ściekowej gminy, teren wsi zostanie włączony do sieci gminnej i oczyszczalni ścieków dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rąbczynie.
- Gromadzenie odpadów stałych do pojemników komunalnych i wywożenie na wysypisko odpadów.
- Linia zabudowy przy drodze gminnej – 6,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drodze powiatowej – 20,00 m od krawędzi jezdni.
- Linia zabudowy przy drodze wojewódzkiej – 20,00 m od krawędzi jezdni.

C.5.34 UR.

Tereny zabudowy usługowej – z usługami handlowymi; rzemieślniczymi nieuciążliwymi.

W projekcie planu zagospodarowania uwzględnić powiązanie zewnętrzne inwestycji, oraz prawo właścicieli sąsiednich terenów.

Powierzchnia biologicznie czynna 60 %.

Budynki magazynowo – handlowo – produkcyjne, jednokondygnacyjne z dachami płaskimi. Zabudowa mieszkalna do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachami dwuspadowymi, o nachyleniu połaci do 45°, kryte materiałami tradycyjnymi.

Forma budynków mieszkalnych oraz usługowych, powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

Infrastruktura techniczna:

- Instalacje elektryczne oświetleniowe i siłowe z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- Na terenie oznaczonym symbolem EE planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV oraz linii SN 15 KV.
- Instalacje wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej oraz projektowanej sieci wodociągowej.
- Odprowadzenie ścieków – bytowo gospodarczych – istnieją w sieć kanalizacji sanitarnej.

- Zgodnie z programem gospodarki ściekowej gminy, teren wsi zostanie włączony do sieci gminnej, oczyszczalni ścieków dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rąbczynie.
- Gromadzenie odpadów stałych do pojemników komunalnych i wywożenie na wysypisko odpadów.
- Linia zabudowy przy drogach gminnych – 6,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drogach powiatowych – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- Linia zabudowy przy drodze wojewódzkiej – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

C.5. 37 K - Tereny dróg i ulic – droga dojazdowa do szerokości w liniach rozgraniczających – 10,00 m.

Planowana droga dojazdowa do szerokości w liniach rozgraniczających – 10,00 m.

Infrastruktura techniczna :

- Sieć energetyczna – projektowana. Rozbudowa sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej – lokalizowana w projektowanym pasie drogowym.
- Sieć telefoniczna – kablowa projektowana. Rozbudowa sieci telefonicznej w projektowanym drogowym.
- Sieć wodociągowa – projektowana.
- Sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana w pasie drogowym drogi dojazdowej.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- Zabudowa na obszarach zmiany planu powinna być kształtowana, z zachowaniemładu przestrzennego oraz architektury regionalnej.
- W projekcie zagospodarowania terenu lub działki należy uwzględnić powiązania zewnętrzne inwestycji i prawa właścicieli terenów sąsiednich.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się maksymalna powierzchnię działek do 1500 m², z zabudową nie większą niż 40% powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić nie mniej niż 60% powierzchni terenu. Minimalną powierzchnię działek ustala się nie mniejszą niż 600,00 m² z zabudową nie większą niż 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić 60% powierzchni terenu.

- Na w/w terenach zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również mogących pogorszyć stan środowiska.

- Ustala się zabudowę mieszkaniową do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowej do 45°, kryte materiałami tradycyjnymi.

- Budynki gospodarcze, jak również budynki magazynowe, handlowo- produkcyjne – jako budynki jednokondygnacyjne z dachami płaskimi, oraz poddaszem użytkowym.
 - Forma budynków mieszkalnych, gospodarczych, handlowo – magazynowo – usługowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
 - Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się łączoną funkcję mieszkaniową i nieuciążliwą usługową.
 - Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 1000 m².
 - Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy budynków:
 - 6,00 m od granicy pasa drogowego ulicy lokalnej,
 - 5,00 m od granicy pasa drogowego ulicy dojazdowej,
 - 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.
 - Ogrodzenia od strony ulic o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60% powierzchni.
 - Zezwala się na modernizację, rozbudowę, lub wymianę istniejących budynków.
 - Na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, zobowiązuje się inwestorów do urządzenia miejsc parkingowych, na terenie własnej nieruchomości.
 - Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na planie symbolem C.5.34 UR, powierzchnie działki inwestycyjnej nie ustala się.
 - Zakazuje się na w/w terenie lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
 - Na terenie zabudowy usługowej zobowiązuje się inwestora do urządzenia miejsc parkingowych dla samochodów.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej – dla terenów gdzie ta sieć istnieje.
 - Dla terenów nowoprojektowanych ujętych w planie – z projektowanej sieci wodociągowej lokalizowanej w pasie drogowym ulic dojazdowych i lokalnych.
 - Odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej – po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, teren wsi zostanie włączony do gminnej sieci, z przerzutem ścieków do oczyszczalni dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rabeczynie.
 - Lokalizacja sieci kanalizacyjnych w projektowanych pasach drogowych ulic lokalnych i dojazdowych.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz sieci projektowanej.
 - Na terenie oznaczonym symbolem EE – planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV wraz z doprowadzeniem linii SN – KV.
 - Linie energetyczne NN dla terenów projektowanych należy lokalizować w wyznaczonych pasach drogowych ulic dojazdowych, lokalnych jako linie kablowe podziemne.
 - Gromadzenie odpadów stałych – zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie powszechnymi i miejscowymi – do pojemników komunalnych (kubły), z wywozem na wysypisko odpadów stałych.
 - Ogrzewanie – docelowo czystymi nośnikami energii, jak olej opałowy, gaz płynny czy gaz ziemny – po wybudowaniu sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, a także ogrzewanie elektryczne.
 - Dopuszcza się również ogrzewanie obiektów metodą tradycyjną – węglowe czy miałowe.
 - Sieć telefoniczna – poprzez podłączenie do dostępnych systemów, których warunki określi operator sieci.
 - Projektowana sieć należy realizować jako sieć kablową podziemną, w istniejących i projektowanych pasach drogowych.
 - Kanalizacja deszczowa – wody opadowe czyste odprowadzane będą do gruntu, lub w maksymalny sposób zagospodarowane przez inwestora. Zanieczyszczenie wody opadowe z terenów dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu – odprowadzane do kolektora deszczowego, a dalej do cieku wodnego.
 - Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków wodnych.
 - Należy zachować funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zapewnić rozwiązania zastępcze.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
- Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej C.5.26 MN; 27MN; poprzez drogi dojazdowe i lokalne projektowane o szerokościach w liniach rozgraniczających KL – 12 m, KD – 10 m.
 - Włączenie projektowanych dróg na w/w terenach do drogi powiatowej, poprzez istniejące skrzyżowania z istniejącą drogą powiatową – nr 13415.
 - Dla terenu C.5.29 MN, UR – obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej nr 13415.
 - Dla terenu C.5.30 MN; 31 MN; 33 MN; 34 UR – obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 445.

- Dla terenu C.5.35 MN; 36 MN – obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną drogę – ulicę dojazdową – 37 K.
 - Utrzymuje się w mocy dotyczącasowe połączenia istniejących terenów zabudowanych i wyznaczonych w ustaleniach poprzedniego planu z drogą wojewódzką nr 445. W miarę możliwości należy jednak ograniczać budowę bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 445.
 - Istniejące uzbrojenie w pasie drogowym drogi powiatowej i wojewódzkiej – (sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, energetyczna), nie związane z funkcjonowaniem drogi – pozostawić.
 - Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy od strony:
 - drogi wojewódzkiej – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - drogi powiatowej – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - drogi gminnej – 6,00 m od granicy pasa drogowego,
 - drogi dojazdowej – 5,00 m od granicy pasa drogowego.
6. Zasady ochrony archeologicznej:
- Na terenach położonych w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie inwestycje projektowane wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem Służby Ochrony Zabytków.
 - W trakcie przeprowadzania prac ziemnych, w razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy prace przerwać, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.
7. Załącznik Nr 3 obejmujący „Program przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”, uzupełnia się załącznikiem Nr 3/2004 do niniejszej uchwały pt.: „Dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne” (niepublikowany).
- Uzyskano następujące zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:
 - a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057 – 0602 -660/03 z dnia 01.12.2003 r. na powierzchnię 3,73 ha.
 - b) Wojewody Wielkopolskiego nr R.R.Ka.12.77110 – 35.1/04 z dnia 02.02.2004 r. na powierzchnię 20,53 ha.
 - 8. Wprowadza się załącznik Nr 4/2004 pt. „Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski na środowisko przyrodnicze w części dotyczącej wsi Topola Młoda” (niepublikowany).
 - 9. Określa się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty przez Wójta Gminy, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła a właściciel zbywa tę nieruchomość.

§ 3. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ostów Wielkopolski zatwierdzony uchwałą Nr XVII/80/86 Gminnej Rady Narodowej w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 27 listopada 1986 roku (opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 26, poz.302 ze zmianami: z 1990 r. Nr 21, poz.210; z 1993 r. Nr 6, poz.50; z 1994 r. Nr 3, poz.17; z 1995 r. Nr 17, poz.110; z 1996 r. Nr 27, poz.131; z 1998 r. Nr 2, poz.121; Nr 25, poz.252; Nr 27, poz. 257, 258, 259 oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 48, poz.1047, 1048, 1049, z 2000 r. Nr 23, poz.246), w części objętej ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Topola Mała – gmina Ostów Wielkopolski przyjętego niniejszą uchwałą.

2. Ustala się naniesienie granic zmiany planu objętego niniejszą uchwałą, na rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostów Wielkopolski.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostów Wielkopolski.

§ 5. Zobowiązuje się Wójta Gminy Ostów Wielkopolski do:

- przechowywania oryginałów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmian;
- przekazania Wojewodzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego oraz Staroście Powiatu Ostrowskiego kopii niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Wojciech Wójcik
Siegfried Wójcik

GM. OSTRÓW WLKP. W. TOPOLA MAŁA

0 50 100 200 300 400
1:5000 M

ZALACZNIK 1/2005
DO UCHWAŁY NR XXII/193/2005
RADY GMINY
Z DNIA 31. MARCA 2005 R.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

POMNIEJSZENIE NA 1:10000 OSTRÓW WIELKOPOLSKI

WYCE W

611W/2001

537K/2001

- ☒ KW LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- ☒ KP DROGI WOJEWODZKIE
- ☒ KG DROGI POWIATOWE
- ☒ KY DROGI GMINNE
- ☒ KE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
- ☒ RP TERENY UPRAW ROLNYCH
- ☒ RZ TERENY ZAKŁADNISK
- ☒ MR TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ☒ MN TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZ.
- ☒ UR TERENY ZABUDOWY RZEMIEŚLNICZEJ
- ☒ UK TERENY USŁUG KULTURY
- ☒ UO TERENY USŁUG OŚWIATY
- ☒ KS TERENY USŁUG TRANSPORTU
- ☒ RP2 OSRODEK GOSPODARKI ZWIERZĘCEJ

USTALENIA PLANU

- ☒ GRANICE TERENU OBIEKTU PLANU
- ☒ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- ☒ MN TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZ.
- ☒ UR TERENY USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
- ☒ STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- ☒ UH TERENY USŁUG HANDLOWYCH
- ☒ K TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- ☒ EE TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ☒ ST. TRANS. 15/04 KV.

ZMIANA MPZP.
ZATWIERDZONA
UCHWAŁA NR XXII/193/2005
Z DNIA 31 MARCA 2005 R.
OPUBL. W DZ. URZ. WOJ.
WIELKOPOLSKIEGO NR POZ.

WOJ. WIELKOPOLSKI
GMINA PRZEWODN
RADA GMINY PRZEWODN

Zugm... Gł...
W... W...

GEN. PROJEKTANT:

WŁADYSŁAW WŁOSIŃSKI UP.R. NR 185/B7
ZASW. ZOŁU NR. 32

MGR JANUSZ DZIATA
PROJEKTANT
projektant ston. architektura
opr. Minstra G.P. 8/14-17/05

ZMIANA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GM. OSTRÓW WIELKOPOLSKI W. TOPOLA MAŁA
GEN. PROJEKTANT: WŁADYSŁAW WŁOSIŃSKI
SYST. PROJEKTANT: J. WÓJCIECHOWSKI