

BIURO URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNE  
UL. BACZYŃSKIEGO 5  
63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI

## MIASTO ODOLANÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJ. UL. KALISKIEJ (REJ. I)

Maria Jastrzębska  
ARCHITEKT  
ul. Baczyńskiego 5, tel. 365 908  
63-400 Ostrow Wielkopolski  
Uprawniony projektant w zakresie  
architektury i planowania przestrzennego

*Groszalski*  
*Janicka*

*A. Jędr.*

**Zespół autorski:**  
gen. projektant  
mgr inż. arch. Maria Jastrzębska  
współpraca:  
mgr Emilia Grzesiak  
mgr Jadwiga Koryńska  
tech. bud. Krystyna Janicka  
tech. bud. Bogusław Grochowski  
Agnieszka Jastrzębska  
studentka Wydziału Architektury  
Politechniki Wrocławskiej

Ostrow Wielkopolski - 1998 rok

**Uchwała Nr XXVII/18/ 98  
Rady Gminy i Miasta w Odolanowie  
z dnia 15 czerwca 1998 roku**

zmieniająca uchwałę w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w części dotyczącej rejonu **ulicy Kaliskiej /rejon II/**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74), art. 4 ust. 1, art. 7, art. 11 ust. 1, art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1994 r. Nr 89, poz. 415 z póź. zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy i Miasta w Odolanowie uchwała się, co następuje:

**§ 1**

W uchwale nr VII/23/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Odolanowie z dnia 29 grudnia 1978 roku w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa (Dz.Urz.WRN w Kaliszu z 1980 r. nr 6 poz.29; zm. z 1985 r. nr 14 poz.239; zm. z 1990 r. Dz.Urz.Woj.Kaliskiego nr 24 poz.244, zm. z 1995 r. Dz.Urz. Woj.Kal. nr 19 poz.120), wprowadza się następujące zmiany:

1. załącznik Nr 1, stanowiący integralną część planu, a obejmujący rysunek planu, uzupełnia się załącznikiem Nr 1/98 do niniejszej uchwały,

2. załącznik Nr 2, obejmujący tekst planu zmienia się, wprowadzając następujące zmiany:

1) w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, części jednostek B56MN; B57MN; B103D<sub>w</sub>/.../ zastępuje się zapisem następującej treści:  
**„B56U/98 - tereny usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego.**

Przepisy szczegółowe:

Na obszarze B56U/98 dopuszcza się:

- a) prawo do kontynuowania dotychczasowego użytkowania gruntów i obiektów tartaku ze stolarnią,
- b) przebudowę, modernizację istniejących obiektów,
- c) na wolnych terenach lokalizację rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
- d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej usługom wraz z urządzeniami budowlanymi,
- e) garaże i budynki gospodarcze o wys. max. 1 kodygnacji,
- f) realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ustala się ponadto:

- a<sup>1</sup>) linie zabudowy w odległości 30,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kaliskiej,
- b<sup>1</sup>) lokalizację placu manewrowego ul. dojazdowej B103D<sub>w</sub>,
- c<sup>1</sup>) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych,
- d<sup>1</sup>) wysokość zabudowy usługowej max. 6,0 m,
- e<sup>1</sup>) obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej,

- f<sup>1</sup>) że wszelkie uciążliwości działalności gospodarczej prowadzonej na terenie B56U/98 nie mogą wykraczać poza granice tego obszaru,  
g<sup>1</sup>) zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami ustaw szczególnych.

Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

- a<sup>2</sup>) w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych - w rej. ul. Kaliskiej odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji ogólnospławnej. Na pozostałych terenach gromadzenie i wstępne podczyszczanie ścieków bytowych w indywidualnych szczelnych zbiornikach oraz zapewnienie systematycznego ich usuwania do czasu zaistnienia możliwości odprowadzania tych ścieków do kanalizacji komunalnej. Gromadzenie zneutralizowanych, i wstępnie podczyszczonych ścieków technologicznych w indywidualnych szczelnych zbiornikach oraz zapewnienie ich systematycznego usuwania. Odprowadzenie ścieków opadowych z istniejącego tartaku do wód powierzchniowych wymaga pozwolenia wodno-prawnego,  
b<sup>2</sup>) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - wytwarzanie energii dla celów grzewczych i innych związanych z działalnością gospodarczą preferowanie czystych nośników energii. Źródła emisji zainstalowane na terenie istniejącego tartaku i całego obszaru powinny spełniać dopuszczalne normy stężeń emitowanych do atmosfery zanieczyszczeń.  
c<sup>2</sup>) w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem - ustala się niedopuszczalność przekroczenia dopuszczalnych w środowisku natężeń hałasu ",

2) w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, dla części jednostki B57MN/.../ i w miejsce jednostki B58MR/.../ wprowadza się zapis o następującej treści:

**„B57M/98 - teren zabudowy jednorodzinnej**

Przepisy szczegółowe:

Na terenie B57M/98 dopuszcza się zabudowę jednorodziną wraz z urządzeniami budowlanymi:

- a) modernizację, wymianę, remonty obiektów istniejących,  
b) łączenie funkcji mieszkaniowej i drobnych, nieuciążliwych usług,  
c) garaże, budynki gospodarcze jednokondygnacyjne, o max. powierzchni zabudowy 40,0 m<sup>2</sup>,  
d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Warunkiem dopuszczeń jest zgodność założenia z przepisami ustaw szczególnych.

Ustala się następujące wymagania:

- a<sup>1</sup>) linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulice lokalne i dojazdowe, 30,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kaliskiej,  
b<sup>1</sup>) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, bez możliwości podpiwniczenia,  
c<sup>1</sup>) dachy spadziste, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> z tolerancją 10%. Obowiązuje zakaz przesuwania kalenicy w pionie i otwierania dachów na całej długości.

Warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

- a<sup>2</sup>) w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych w rej. ul. Poznańskiej gromadzenie i wstępne podoczyszczanie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach indywidualnych oraz zapewnienie systematycznego ich usuwania, w rej. ul. Kaliskiej odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji komunalnej,
- b<sup>2</sup>) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - wytwarzanie energii dla celów grzewczych na bazie paliw gazowych, płynnych, energii elektrycznej względnie koksu,
- c<sup>2</sup>) w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem - ustala się niedopuszczalność przekroczenia dopuszczalnych w środowisku natężeń hałasu,

Ponadto na terenie B57M/98 ustala się:

- a<sup>3</sup>) obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego dla całej jednostki bilansowej. Koncepcja winna zawierać:
  - \* układ dróg dojazdowych w powiązaniu z istniejącym układem dróg,
  - \* podział na działki,
  - \* lokalizację projektowanych obiektów i urządzeń towarzyszących.Koncepcję należy pozytywnie zaopiniować we właściwym gminnym organie do spraw gospodarki przestrzennej i budownictwa,
- b<sup>3</sup>) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi",

3. załącznik nr 3, obejmujący program wykorzystania gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzupełnia się załącznikiem nr 3/98 pt "dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze" /nie publikowany/.

4. wprowadza się załącznik nr 4/98 obejmujący prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze /nie publikowany/.

## § 2

Granice zmiany planu wyznaczone w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy i Miasta w Odolanowie nr XV/26/96 z dnia 18 września 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w rejonie ul. Kaliskiej (rej.I) ograniczono do działek o numerach: 1626; 1627; 1628; 1629; 1630; 1631; 1632; 1633; 1634; 1635; 1636; 1637; 1638; 1639; 1640; 1641; 1642; 1643; 1644; 1645; 1646; 1647; 1648; 1649; 1650; 1651; 1652; 1653; 1654; 1656; 1657; 1658; 1659; 1660; 1661; 1662; 1663/1; 1663/3; 1663/4; 1664/3; 1664/4; 1664/1; 1620 część; 1608; 1607/1; 1607/2; część 1607/3, przedstawionych na załączniku nr 1/98 do niniejszej uchwały.

## § 3

Ustala się zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B56U/98 - 30%,
- 2) w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B57M/98 - 10%,

#### § 4

1. **Traci moc** plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa, zatwierdzony uchwałą nr VII/23/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Odolanowie z dnia 29 grudnia 1978 roku w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa (Dz.Urz.WRN w Kaliszu z 1980 r. nr 6 poz.29; zm. z 1985 r. nr 14 poz.239; zm. z 1990 r. Dz.Urz.Woj.Kaliskiego nr 24 poz.244, zm. z 1995 r. Dz.Urz. Woj.Kal. nr 19 poz.120) **w części objętej ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w rej. ul. Kaliskiej (rejon I), przyjętej niniejszą uchwałą.**
2. Ustala się naniesienie zmiany planu objętego niniejszą uchwałą na rysunek obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa.

#### § 5

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Odolanowie.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Gminy i Miasta Odolanowa do:
  - 1) przechowywania oryginału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmian,
  - 2) przekazania Wojewodzie Kaliskiemu i Kierownikowi Urzędu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim kopii uchwalonej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa.

#### § 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy i Miasta  
w Odolanowie  
*[Podpis]*  
Jan Zawieja

## UZASADNIENIE

Przystąpiono do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w rejonie ul. Kaliskiej (rej.I) zgodnie z uchwałą nr XV/26/96 z dnia 18 września 1996 r. Rady Gminy i Miasta w Odolanowie.

Wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Odolanowa w rej. ul. Kaliskiej w dniach od 10.11.1997 r.do 01.12.1997 r. W trakcie wyłożenia nie wpłynęły protesty i zarzuty. Granice zmiany planu wyznaczone w załączniku graficznym nr 1do uchwały nr XV/26/96 z dnia 26 wrzesnia 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Odolanowa w rejonie ul. Kaliskiej (rej. I) ograniczonono do działek o numerach: 1626; 1627; 1628; 1629; 1630; 1631; 1632; 1633; 1634; 1635; 1636; 1637; 1638; 1639; 1640; 1641; 1642; 1643; 1644; 1645; 1646; 1647; 1648; 1649; 1650; 1651; 1652; 1653; 1654; 1656; 1657; 1658; 1659; 1660; 1661; 1662; 1663/1; 1663/3; 1663/4; 1664/3; 1664/4; 1664/1; 1620 część; 1608; 1607/1; 1607/2; część1607/3, przedstawionych na załączniku nr 1/98 do niniejszej uchwały. Ponieważ pozostałe działki w poprzedniej edycji planu są już przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, nie wpłynęły wnioski od zainteresowanych - Rada postanowiła ograniczyć granice zatwierdzenia planu jak powyżej.

PRZESYŁAJĄCY  
Rady Gminy i Miasta  
w Odolanowie  
*[Podpis]*  
12.12.1997