

**UCHWAŁA NR III/27/2018**  
**RADY GMINY OSTROWITE**  
**z dnia 21.12.2018r.**

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/253/2017 Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Gminy Ostrowite uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr XII/101/2011 Rady Gminy Ostrowite z dnia 25 października 2011 r.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym określają rysunki planu.

3. Plan miejscowy obejmuje obszary określone na załączniku graficznym nr 1 położone w obrębach geodezyjnych:

- 1) Giewartów – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 1;
- 2) Skrzyńka – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 2;
- 3) Stara Olszyna – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 3.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – w skali 1:2000 – załącznik nr 1 (arkusze 0A, 0B, 1-3);
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie obiektu budowlanego względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref sanitarnych cmentarza.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Giewartów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1.MN,
  - b) teren rolniczy oznaczony symbolem 1.R,
- 2) w granicach obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Skrzyńka:
  - a) teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 2.ML,
  - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 2.KDW1, 2.KDW2, 2.KDW3, 2.KDW4;
- 3) w granicach obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Stara Olszyna:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 3.MN,
  - b) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 3.KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
    - okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,
    - taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni lub granicy z działkami sąsiednimi,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych;
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
  - c) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach oznaczonych na rysunkach planu jako pas technologiczny napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów oraz pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - b) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
  - c) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia części terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, w granicach:

- 1) Powidzkiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143;
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144;
- 6) terenu górniczego „Pątnów”, utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30.08.1993 r., znak: Gosm/1537/93.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji

- granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
    - b) minimalną szerokość frontu działki – 18,0 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 75° do 105°.
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obszary oznaczone na rysunkach planu jako pas technologiczny napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów o szerokości po 25 m od osi linii w obie strony, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz uwzględniania ograniczeń w zakresie lokalizacji zabudowy ustalonych w § 6 pkt 7 z możliwością odstępstwa od ustalonych zakazów na warunkach określonych przez właściciela linii,
  - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - c) nakaz uzgadniania lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii elektroenergetycznej,
  - d) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV oraz budowy nowych linii elektroenergetycznych wielotorowych i wielonapięciowych;
- 2) obszary oznaczone na rysunkach planu jako pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz uwzględniania ograniczeń ustalonych w § 6 pkt 7,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów technicznych, o których mowa w pkt. a) w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej;
- 3) nakaz uwzględniania ograniczeń w zakresie lokalizacji zabudowy wynikających z położenia obszarów objętych planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Powidz o wysokości 157 m n.p.m. – dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów, wież i anten, obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy pomniejszone o 10 m w stosunku do wymienionych wyżej wartości;
- 4) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje nakaz uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) W zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
    - układ dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,
    - bezpośrednio zjazdy z dróg publicznych zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg wewnętrznych,
  - c) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
- 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) W zakresie odprowadzenia ścieków,
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągowej, a na obszarach nieobjętych siecią gazociągową ze źródeł indywidualnych,
  - b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy, w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych,
  - d) nakaz wkomponowania urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie terenów przy zachowaniu bezpiecznych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) W zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) W zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie działki budowlanej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,80,
    - minimalny – 0,01,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria dachu:
    - budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę,
  - f) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego oraz lokalizację garażu w obrębie bryły budynku mieszkalnego,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego o długości do 7,0 m i wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ML:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku rekreacji indywidualnej w obrębie działki budowlanej,
  - b) budynków garażowych w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,75,
  - minimalny – 0,01,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria dachu:
    - budynku rekreacji indywidualnej – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub jednospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę,
  - f) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku rekreacji indywidualnej oraz lokalizację garażu w obrębie bryły budynku rekreacji indywidualnej,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o długości do 7,0 m i wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>:

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem R:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - c) stawów hodowlanych,
  - d) dojść i dojazdów,
  - e) urządzeń melioracyjnych.

**ROZDZIAŁ 3**  
**Przepisy końcowe**

**§ 18.** Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

**§ 20.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrowite

/-/ Andrzej Świątek

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR III/27/2018**  
**RADY GMINY OSTROWITE**  
**z dnia 21.12.2018r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXVI/253/2017 Rady Gminy Ostrowite z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębach geodezyjnych Giewartów, Skrzyńka i Stara Olszyna. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy rekreacji indywidualnej, teren rolniczy oraz tereny dróg wewnętrznych.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr XII/101/2011 Rady Gminy Ostrowite z dnia 25 października 2011, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach

położonych w obrębie i w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, przyjętej Uchwałą Nr XXV/170/2016 Rady Gminy Ostrowite z dnia 29 listopada 2016 r., zgodnie z którą „na podstawie przeprowadzonej oceny aktualnie obowiązujących 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uznano, że pomimo, iż w większa część obszarów objęta jest dokumentem opracowanym w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139). Plan ten spełnia aktualne wymogi prawa, a tym samym nie wymaga aktualizacji. Należy jednak rozważyć sukcesywne opracowywanie planu miejscowego dla poszczególnych obrębów geodezyjnych w celu dostosowania ustaleń uchwały i załącznika graficznego do aktualnych wytycznych dotyczących skali i wymaganych elementów rysunku planu miejscowego, w tym w szczególności precyzyjnego określenia szerokości dróg publicznych i linii zabudowy”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrowite

/-/ Andrzej Świątek

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzynka na obszarze gminy Ostrowite wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ostrowite w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzynka na obszarze gminy Ostrowite** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2018 r. do 26 listopada 2018 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 10 grudnia 2018 r., Rada Gminy Ostrowite nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrowite

/-/ Andrzej Świątek

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie **sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), Rada Gminy Ostrowite rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w obrębie Giewartów, Stara Olszyna i Skrzyńka na obszarze gminy Ostrowite inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Ostrowite;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Ostrowite;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrowite

/-/ Andrzej Świątek