

UCHWAŁA NR XXXIX/183/2005

Rady Gminy w Ostrowitem z dnia 30 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite

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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) a także w związku z uchwałami Rady Gminy w Ostrowitem Nr XXIX/148/2005 z dnia 28.01.2005 r., Nr XXX/152/2005 z dnia 28.02.2005 r., Nr XXXI/156/2005 z dnia 17.03.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite,

*Rada Gminy w Ostrowitem
u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:*

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zmiana planu obejmuje następujące obszary działek:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1) w miejsc. Ostrowite | – o numerze ewidencyjnym 146, |
| 2) w miejsc. Giewartów | – o numerze ewidencyjnym 88, |
| 3) w miejsc. Kosewo | – o numerze ewidencyjnym 197, 198/9, 217/31 i 217/50, |
| 4) w miejsc. Siernicze Małe | – o numerze ewidencyjnym 129/1, |
| 5) w miejsc. Stara Olszyna | – o numerze ewidencyjnym 179/4, 180, 214, 215/2. |
- Przebieg granic obszarów objętych zmianą planu przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią niniejszej uchwały i stanowiące do niej załączniki nr 1 do 7, według kolejności podanej w ust. 1.
 - Stwierdzenie zgodności zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, stanowi załącznik Nr 8 do niniejszej uchwały.
 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 9 do niniejszej uchwały.

§ 2.

- Ustaleniami obowiązującymi zmiany planu są przedstawione na rysunku planu oznaczenia:
 - granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały,
 - symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w § 9 niniejszej uchwały.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny lub stanowią propozycje rozwiązań szczegółowych i nie są ustaleniami niniejszego planu; należą do nich:
 - 1) linie podziału wewnętrznego terenów,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów, położone poza granicą obszaru objętego planem,

§ 3.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a powierzchnią terenu,
- 2) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia,
- 3) usługach nie obniżających standardu zamieszkania – należy przez to rozumieć taką działalność handlową, usługową lub produkcyjną, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych dla terenów mieszkaniowych poziomów natężenia hałasu i stężeń zanieczyszczeń atmosfery a także nie stanowi źródła przykrych woni.

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 4.

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

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie obniżających standardu zamieszkania – przedstawione w załączniku Nr 1, 6, 7,
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – przedstawione w załączniku Nr 1, 2, 7,
- 3) **UTL** – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej – przedstawione w załączniku Nr 3, 4, 5, 7,
- 4) **U** – tereny usług nieuciążliwych – przedstawione w załączniku Nr 7,
- 5) **P/U** – tereny produkcji i usług – przedstawione w załączniku Nr 7,
- 6) **ZL** – tereny lasów – przedstawione w załączniku Nr 7,
- 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej – przedstawione w załączniku Nr 7,
- 8) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej, obsługującej tereny zabudowy – przedstawione w załączniku Nr 1, 2, 3, 7,
- 9) **KX** – tereny drogi pieszko-jezdnej – przedstawione w załączniku Nr 3, 5, 7,

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu objętego planem:

- 1) W kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić lokalne tradycje budowlane, poprzez dopasowanie formy i rozwiązań materiałowych budynków do charakteru zabudowy mieszkaniowej istniejącej na działkach sąsiednich.
- 2) W granicach poszczególnych nieruchomości dopuszcza się jedynie reklamy informujące o prowadzonej na nich działalności.
- 3) Na działkach przyległych do pasa drogi wojewódzkiej dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych dla obsługi funkcji usługowej.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.
2. Uciążliwość dla środowiska projektowanych inwestycji nie może powodować na terenach sąsiednich obniżenia standardów środowiska, określonych w przepisach szczególnych.
3. Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń.
4. Powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
5. Realizacja nowych inwestycji musi respektować ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni zieleni.
6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
7. Ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca do gromadzenia odpadów, urządzone zgodnie z istniejącym w gminie systemem oczyszczania i przepisami szczególnymi.
8. Do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników; po oddaniu do użytku sieci kanalizacyjnej należy egzekwować odprowadzanie do niej ścieków, z wykluczeniem innych form odprowadzania ścieków.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się zakaz stosowania zabudowy o formach nadmiernie eksponujących nową zabudowę, w szczególności o skomplikowanych bryłach i agresywnych barwach.
2. Zakazuje się stosowania na elewacjach budynków materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dopuszcza się ogrodzenia od strony drogi o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60% powierzchni, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.
2. W pasach projektowanych dróg należy wprowadzić zieleń w formie szpaleru drzew.
3. W pasie drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9.

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

1. Na terenach zabudowy jednorodzinnej MN/U i MN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki – 50%,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni całkowitej działki,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz tarasów,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach zabudowy jednorodzinnej MN/U i MN ustala się następujące parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dla budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla drogi wojewódzkiej
i powiatowej

- w odległości 20,0 m od granicy pasa drogowego (poza terenami zabudowy),
- w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),

b) dla drogi gminnej

- w odległości 15,0 m od granicy pasa drogowego (poza terenami zabudowy),
- w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),

c) dla dróg wewnętrznych

- w odległości 5,0 m od frontu działki,

d) dla dróg pieszo-jezdnych

- w odległości 4,0 m od frontu działki.

2) zabudowa wolnostojąca,

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych oraz związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jako wolnostojących lub połączonych z bryłą budynku mieszkalnego, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnego % powierzchni zabudowy działki. Budynki te powinny zachowywać styl budynku mieszkalnego.

4) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m, licząc od powierzchni ziemi do kalenicy dachu budynku,

5) górna kondygnacja jako poddasze użytkowe,

6) wysokość ścianki kolankowej nie wyższa niż 1,0 m.

7) w przypadku podpiwniczenia poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,9 m nad terenem,

8) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°, pokrycie z dachówki, blachy dachówkowej lub innych materiałów o podobnej estetyce,

9) wysokość wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu lub okapu i nie więcej niż 6,0 m w najwyższym punkcie od poziomu terenu (nie dotyczy kominów).

10) dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami szczególnymi,

11) na działkach o funkcji usługowej należy urządzić miejsca postojowe, w ilości odpowiedniej do rodzaju działalności,

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej **UTL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki – 30%,

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni całkowitej działki,

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz tarasów,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej **UTL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dla budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla drogi powiatowej

- w odległości 20,0 m od granicy pasa drogowego (poza terenami zabudowy),
- w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),

b) dla drogi gminnej

- w odległości 15,0 m od granicy pasa drogowego (poza

- terenami zabudowy),
 - w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),
- c) dla dróg wewnętrznych – w odległości 5,0 m od frontu działki,
- d) dla dróg pieszo-jezdných – w odległości 4,0 m od frontu działki.
- 2) zabudowa wolnostojąca,
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej działce,
- 4) wysokość budynku rekreacyjnego do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 8 m, licząc od powierzchni ziemi do kalenicy dachu budynku,
- 5) górna kondygnacja jako poddasze użytkowe,
- 6) wysokość ścianki kolankowej nie wyższa niż 0,9 m.
- 7) ustala się zakaz realizacji piwnic,
- 8) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 25° do 45°, pokrycie z dachówki, blachy dachówkowej lub innych materiałów o podobnej estetyce,
- 9) dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5. Na terenach zabudowy usługowej **U** i produkcyjno-usługowej **P/U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki – 60%,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni całkowitej działki,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6. Na terenach zabudowy usługowej **U** i produkcyjno-usługowej **P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) dla budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej
 - w odległości 20,0 m od granicy pasa drogowego (poza terenami zabudowy),
 - w odległości 8,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),
 - b) dla drogi gminnej
 - w odległości 15,0 m od granicy pasa drogowego (poza terenami zabudowy),
 - w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego (na terenach zabudowy),
 - c) dla dróg wewnętrznych – w odległości 5,0 m od frontu działki,
 - d) dla dróg pieszo-jezdných – w odległości 4,0 m od frontu działki.
 - 2) zabudowa wolnostojąca,
 - 3) wysokość zabudowy o funkcji produkcyjnej i usługowej – 1 kondygnacja nadziemna oraz do 8 m, licząc od powierzchni ziemi do kalenicy dachu budynku, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 10° do 45°,
 - 4) wysokość zabudowy administracyjnej – do 2 kondygnacji nadziemnych lub do 10,0 m, licząc od powierzchni ziemi do kalenicy dachu budynku; górna kondygnacja jako poddasze użytkowe, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°, pokrycie z dachówki, blachy dachówkowej lub innych materiałów o podobnej estetyce,
 - 5) wysokość ścianki kolankowej nie wyższa niż 0,9 m.
 - 6) ustala się zakaz realizacji piwnic,
 - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 8) na działkach usługowych należy urządzić co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usługowej,

- 9) na działkach produkcyjnych należy urządzić co najmniej 3 miejsca postojowe dla interesantów i po 1 miejscu dla każdego pracownika.
7. Na terenach lasów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację dróg pieszych,
8. Na terenach zieleni izolacyjnej **ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) do zadrzewienia terenu należy zastosować gatunki zimozielone, osiągające zróżnicowaną wysokość,

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na działkach o numerach ewidencyjnych:
 - 1) 88 w Giewartowie,
 - 2) 197, 198/9, 217/31, 217/50 w Kosewienależy realizować zagospodarowanie w sposób określony w rozporządzeniu nr 18 Wojewody Konińskiego z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie utworzenia Powidzkiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Kon. z 1998 r. Nr 52 poz. 305).
2. Na działkach o numerach ewidencyjnych:
 - 1) 88 w Giewartowie,
 - 2) 197, 198/9, 217/31, 217/50 w Kosewie,
 - 3) 146 w Ostrowitem,
 - 4) 129/1 w Sierniczu Małymnależy realizować zagospodarowanie w sposób określony w uchwale nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego i zasad korzystania z tych terenów (Dz.Urz.Woj.Kon. z 1997 r. Nr 1, poz. 2).

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Ustala się następujące zasady podziału geodezyjnego terenu:

- 1) zezwala się na inne podziały wewnętrzne terenów niż przedstawione na załącznikach graficznych, pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczenia dostępu do działek sąsiednich oraz nie utrudni ich zabudowy,
- 2) dla nowopowstałych działek dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej ustala się minimalną powierzchnię 800 m² i minimalną szerokość frontu 20,0 m,
- 3) dla nowopowstałych działek dla zabudowy usługowej ustala się minimalną powierzchnię 1000 m²,
- 4) dla nowopowstałych działek dla zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się minimalną

- powierzchnię 1500 m²,
- 5) nie zezwala się na wtórne podziały działek rekreacyjnych,
 - 6) dopuszcza się łączenie działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości,

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się zakaz zabudowy terenów lasów ZL, terenów zieleni izolacyjnej ZI.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną lub pieszo-jezdną, zgodnie z załącznikami graficznymi, o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - b) minimalna szerokość drogi pieszo-jezdnej w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - c) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię drogi wewnętrznej i pieszo-jezdnej, bez wydzielania jezdni i chodnika,
 - d) konstrukcja nawierzchni drogi wewnętrznej musi zapewniać nośność, umożliwiającą awaryjny ruch pojazdów ciężarowych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej nr 262 oraz nr 263, w sposób zgodny z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 2) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe,
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
- 5) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie przejściowe, do czasu oddania do użytku sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych, z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni w Gostuniu,
- 6) odprowadzanie wód opadowych do studni chłonnej lub poprzez rozsączenie na nieutwardzonym terenie w granicach posesji; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych poza granice nieruchomości,
- 7) w trakcie realizacji planu zezwala się na obszarze opracowania na lokalizację zadań dla realizacji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb. Na terenie gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
- 8) ustala się pasy terenu ochronnego dla linii elektroenergetycznych o szerokości:
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV.

- 9) należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, zapewniając rozwiązanie zastępcze w przypadku jego naruszenia, uzgodnione z dysponentem systemu,
- 10) realizacja innych elementów uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, niezwiązanych z realizacją ustaleń planu.
2. Ustala się zakaz ustawiania na terenach zabudowy rekreacyjnej karoserii pojazdów, kiosków, barakowozów itp. w celach nie związanych z prowadzeniem budowy budynku rekreacyjnego.
3. Do czasu zakończenia inwestycji przewidzianych niniejszą uchwałą dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

§ 15.

Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Nie występują na obszarze planu.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 16.

Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klas IV, V i VI na cele określone w uchwale.

§ 17.

Plan zachowuje ważność również wtedy, gdy w wyniku podziałów nastąpi zmiana numerów ewidencyjnych działek.

§ 18.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.