

**UCHWAŁA NR XL/189/2005**  
**Rady Gminy w Ostrowitem**  
**z dnia 29 grudnia 2005 r.**

*w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite dla obszaru działek nr 198/23 i 198/24 do 198/30 w miejscowości Kosewo*

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 uchwałą Nr XXX/152/2005 Rady Gminy Ostrowite z dnia 28.02.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite dla obszaru działek nr 198/23 i 198/24 do 198/30 w miejscowości Kosewo,

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

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia porządkowe**

**§ 1.**

1. Plan obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych 198/23 oraz 198/24 do 198/30, położony w miejscowości Kosewo.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią niniejszej uchwały i stanowiące do niej załączniki nr 1 i 2.
3. Uwagi zgłoszone do projektu planu w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Stwierdzenie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrowite stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

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

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) budynku rekreacji indywidualnej – należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie Prawo budowlane,
  - 2) inwestycji celu publicznego – należy rozumieć zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną odległość pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym, z wyłączeniem kominów.
  - 4) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów

### § 4.

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

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - UTL – teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej, przedstawiony na zał. 1,
  - UTL/U – teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu i małej gastronomii, przedstawiony na zał. 2.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale, oznaczono na rysunku planu linią ciągłą.

### § 5.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Realizacja zagospodarowania terenu objętego planem wymaga zachowania następujących zasad:

- 1) W kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić lokalne tradycje budowlane, poprzez dopasowanie formy i rozwiązań materiałowych budynków do charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.
- 2) Zabudowę należy zlokalizować w polu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 3) Na każdej z działek dopuszcza się lokalizację jednego budynku.
- 4) Funkcje usługowe oraz rekreacyjne należy rozwiązać we wspólnym budynku.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej KDg – 6,0 m,
  - b) od granicy działki z pasem drogowym drogi pieszo-jezdnej KX – 4,0 m.
- 6) Miejsca parkingowe dla usług należy zapewnić w granicach działki.
- 7) Do zazielenienia działki powinny być użyte gatunki naturalnie występujące w krajobrazie.

## § 6.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym planem.
2. Oddziaływanie 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 biologicznie czynnej.
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. Nową zabudowę należy projektować i realizować w sposób nie naruszający walorów otaczającej przestrzeni. W szczególności należy unikać stosowania zabudowy o formach nadmiernie eksponujących nową zabudowę, w szczególności o skomplikowanych bryłach i agresywnych barwach.
2. Ustala się zakaz wykorzystywania kiosków, barakowozów, kontenerów, karoserii pojazdów itp. jako obiektów zastępujących budynek rekreacyjny.

## § 8.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Ogrodzenie działki o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60% powierzchni, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

## § 9.

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

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej UTL ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej,
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz tarasów i indywidualnych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

- 3) dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, z wyłączeniem granicy z pasem drogi,
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki – 30%,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni całkowitej działki.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu i małej gastronomii UTL/U ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i usług handlu i małej gastronomii,
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz tarasów i indywidualnych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki – 50%,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni całkowitej działki.
  - 6) parkingi w formie zatok, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) dla budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla drogi gminnej – w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego,
    - b) dla drogi pieszo-jezdnej – w odległości 4,0 m od granicy pasa drogowego.
  - 2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie wymaga się zachowania linii zabudowy,
  - 3) ustala się następujące odległości obiektów budowlanych od linii elektroenergetycznych:
    - a) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
    - b) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV,
  - 4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą,
  - 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej działce,
  - 6) wysokość budynku rekreacyjnego do 2 kondygnacji nadziemnych i do 8 m, licząc od powierzchni ziemi do kalenicy dachu budynku,
  - 7) górna kondygnacja jako poddasze użytkowe,
  - 8) wysokość ścianki kolankowej nie wyższa niż 0,9 m.
  - 9) ustala się zakaz realizacji piwnic,
  - 10) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 25° do 45°, pokrycie z dachówki, blachy dachówkowej lub innych materiałów o podobnej estetyce.

## § 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**

Należy 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) oraz 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) nie zezwala się na wtórny podział działek,
- 2) dopuszcza się łączenie działek przylegających do siebie, w celu powiększenia posesji.

## § 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. W przypadku konieczności usunięcia drzew, inwestor jest zobowiązany do uzyskania zgody na ich usunięcie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 13.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami otaczającymi teren,
  - 2) miejsca postojowe dla obsługi działek należy zlokalizować w granicach posesji.
2. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
  - 1) na całym obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb,
  - 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) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z rozwiązaniem uzgodnionym z przedsiębiorstwem energetycznym na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
  - 8) na terenie objętym niniejszym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne,
  - 9) dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia jako napowietrznych, wspólnych dla sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej,
  - 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 na cele określone w uchwale.

#### **§ 17.**

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%.

#### **§ 18.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

#### **§ 19.**

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

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XL/189/2005  
Rady Gminy w Ostrowitem  
z dnia 29 grudnia 2005r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite dla działki nr 198/23 do 30 w Kosewie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złącznik do uchwały nr XL/489/2005 z dnia 28.12.05		Uwagi	
						uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.	8	uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.		9
1	28.10.2005	Ryszard Koniczka Słowackiego 17/23 62-300 Września	Brak zgody na lokalizację usług	Kosewo dz 198/23	UTL/U Zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna z dopuszczeniem usług handlu i małej gastronomii			tak				
2	j.w.	Zbigniew Bieńko Piasta 12/14 62-300 Września	j.w.	j.w.	j.w.			tak				
3	j.w.	Katarzyna Nowakowska Zawodzie 9 62-330 Nekla	j.w.	j.w.	j.w.			tak				
4	j.w.	Mikołaj Pasternak Słowackiego 7/4 62-300 Września	j.w.	j.w.	j.w.			tak				
5	j.w.	Michał Izydorek Kolobrzeska 1 62-300 Września	j.w.	j.w.	j.w.			tak				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	j.w.	Rafał Pera Grudzielskiego 3 62-300 Września	j.w.	j.w.	j.w.		tak		tak	
7	17.10.2005	Dominik Pawlicki Os. Jana Sobieskiego 5/25 60-688 Poznań	j.w.	j.w.	j.w.		tak		tak	
8	j.w.	Magdalena i Jan Dopierała Wojkowska 9F/7 60-792 Poznań	j.w.	j.w.	j.w.		tak		tak	
9	j.w.	Krzysztof Marszałkiewicz Os. Powstań Narodowych 10/6 61-213 Poznań	j.w.	j.w.	j.w.		tak		tak	pełnomocnik
10	j.w.	Monika Jopek Słoneczna 18 62-020 Swarzędz	j.w.	j.w.	j.w.		tak		tak	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XL/189/2005  
Rady Gminy w Ostrowitem  
z dnia 29 grudnia 2005r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej należących do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – ze zm.) oraz w związku z art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 – ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 142, poz. 1591 – ze zm.), ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Z budżetu Gminy Ostrowite nastąpi pokrycie kosztów budowy następujących inwestycji, będących zadaniami własnymi Gminy:
  - 1) Sieci kanalizacji sanitarnej, planowanej do obsługi obszarów objętych zmianą planu,
  - 2) Rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, planowanej dla obsługi obszarów objętych zmianą planu.
2. Zadania wymienione w ust. 1 będą realizowane etapowo, z wyodrębnieniem w I etapie rozbudowy sieci wodociągowej.
3. Realizacja wydatków wymienionych w ust. 1 nastąpi po ujęciu związanych z nimi inwestycji w budżecie gminy.
4. Przewiduje się możliwość pokrycia części wydatków ze środków pochodzących z funduszy unijnych.

Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr XL/189/2005  
Rady Gminy w Ostrowitem  
z dnia 29 grudnia 2005r.

**Stwierdzenie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrowite**

Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/131/2001 Rady Gminy w Ostrowitem z dnia 31 stycznia 2001 roku.