

**Uchwała Nr XXX/149/2009**  
**Rady Gminy Ostrowite**  
**z dnia 30 kwietnia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmującej tereny położone w Ostrowitem, Kosewie, Skrzynce, Kani, Giewartowie i Lipnicy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Ostrowite uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/31/2007 Rady Gminy Ostrowite z dnia 31 maja 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmującej tereny niżej szczegółowo określone, położone w Ostrowitem, Kosewie, Skrzynce, Kani, Giewartowie i Lipnicy oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ostrowite Nr XXI/131/2001 z dnia 31.01.2001r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmującą tereny położone w Ostrowitem, Kosewie, Skrzynce, Kani, Giewartowie i Lipnicy, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje działki położone w miejscowościach:

- 1) Ostrowite: działki nr ewid. 212/3, 146;
- 2) Kosewo: działki nr ewid. 213/2, 213/3, 213/4, 19/1, 35/2, 194, 16, 184, 315L/3, 216, 31/6, 32/4, 197/14;
- 3) Skrzynka: działki nr ewid. 3/5, 4, 5, 178, 181/1, 182, 6/4, 144/23;
- 4) Kania: działki nr ewid. 12/1, 12/2;
- 5) Giewartów: działki nr ewid. 38, 51/2;
- 6) Lipnica: działki nr ewid. 37/1, 64/6;

zgodnie z rysunkami zmiany planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu opracowane w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:
  - a) Załącznik nr 1 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 19/1 położonej w Kosewie",
  - b) Załącznik nr 2 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 212/3 położonej w Ostrowitem",
  - c) Załącznik nr 3 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działek nr ewid. 213/2, 213/3, 213/4 położonych w Kosewie",

- d) Załącznik nr 4 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 35/2 położonej w Kosewie",
- e) Załącznik nr 5 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 194 położonej w Kosewie",
- f) Załącznik nr 6 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 16 położonej w Kosewie",
- g) Załącznik nr 7 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 184 położonej w Kosewie",
- h) Załącznik nr 8 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 315/3 położonej w Kosewie",
- i) Załącznik nr 9 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 216 położonej w Kosewie",
- j) Załącznik nr 10 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 31/6 położonej w Kosewie",
- k) Załącznik nr 11 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 32/4 położonej w Kosewie",
- l) Załącznik nr 12 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 197/14 położonej w Kosewie",
- ł) Załącznik nr 13 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działek nr ewid. 3/5, 4, 5 położonych w Skrzynce",
- m) Załącznik nr 14 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 178 położonej w Skrzynce",
- n) Załącznik nr 15 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działek nr ewid. 181/1, 182 położonych w Skrzynce",
- o) Załącznik nr 16 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 6/4 położonej w Skrzynce",
- p) Załącznik nr 17 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 144/23 położonej w Skrzynce",
- r) Załącznik nr 18 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działek nr ewid. 12/1, 12/2 położonych w Kanii",
- s) Załącznik nr 19 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 38 położonej w Giewartowie",
- t) Załącznik nr 20 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 51/8 położonej w Giewartowie",
- u) Załącznik nr 21 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 37/1 położonej w Lipnicy",
- w) Załącznik nr 22 pt. "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite obejmująca teren działki nr ewid. 64/6 położonej w Lipnicy";
- y) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 23 do niniejszej uchwały;
- z) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 24 do niniejszej uchwały.

4. Na rysunkach zmiany planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszarów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

**§2. 1.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni utwardzonej (w tym dojeżdż, dojazdów, parkingów i tarasów);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części stanowiącą pionowy wymiar budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachowego;
- 6) ilość kondygnacji budynków – należy rozumieć jako liczbę kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej całorocznej, na wydzielonych działkach;
- 8) usługi – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nie polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych; działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym usługi nie wnoszące dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące w zakresie emitowania hałasu, zapylenia, szkodliwych substancji i uciążliwych zapachów, drgań oraz generujących ruch pojazdów o ciężarze powyżej 3,5t.;
- 10) linia brzegu dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników – należy przez to rozumieć linię którą stanowi krawędź brzegu lub linię stałego porostu traw albo linię, którą ustala się według średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

**§3.** Ustala się podział obszaru zmiany planu, o którym mowa w §1 ust. 2 na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1.1UTL, 1.2ZP, 1.3RZ, 2.1MN, 3.1KD, 3.2UTL, 4.1RZ, 4.2ZL, 4.3R, 4.4UTL, 5.1KD, 5.2UTL, 5.3KD, 6.1ZP, 6.2UTL, 6.3KD, 6.4RZ, 7.1UTL, 7.2KDw, 7.3KD, 8.1ZP, 9.1KD, 9.2UTL, 10.1UTL, 10.2RZ, 10.3ZL, 11.1WS, 11.2ZL, 11.3R, 11.4RZ, 11.5RZ, 11.6WSp, 11.7RZ, 11.8ZL, 11.9R, 12.1UTL, 12.2KD, 13.1KD, 13.2UTL, 13.3RZ, 14.1UTL, 14.2KD, 15.1ZL, 15.2UTL, 15.3KD, 16.1KD, 16.2UTL, 17.1UTL, 17.2KD, 17.3UTL, 17.4KD, 18.1KD, 18.2UTL, 18.3KD, 18.4ZL, 18.5RZ, 18.6ZL, 18.7RZ, 18.8KD, 19.1UTL, 20.1R, 20.2KD, 20.3MN, 21.1KD, 21.2UTL, 21.3KD, 21.4UTL, 21.5ZP, 21.6UTL, 22.1UTL.

**§4.** Na rysunku zmiany planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów, o których mowa w §1 ust. 4 pkt 4:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UTL;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN;
- 3) teren użytków zielonych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem RZ;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem R;
- 5) teren lasów, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZL;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZP;
- 7) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem WS;
- 8) teren wód powierzchniowych – wody płynące, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem WSp;
- 9) teren dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 10) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDw.

**§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu;
- 2) w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych, o ile nie ustalono inaczej na rysunku zmiany planu, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 6,0m od frontowej granicy działki budowlanej;
- 3) zezwala się na przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, remont istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Rozdziale II niniejszej uchwały;
- 4) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się działalności i lokalizacji obiektów o negatywnym wpływie na jakość wód powierzchniowych i gruntowych;
- 2) zakazuje się prowadzenie prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym zmianą planu;
- 3) zakazuje się odprowadzania do rowów melioracyjnych ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody;
- 4) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów z wyjątkiem urządzonych ogrodów;
- 5) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez właściwy organ lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej;
- 6) ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:
  - a) wytwórcy odpadów są zobowiązani do ich selektywnej zbiórki umożliwiającej późniejszy odzysk zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
  - b) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Ostrowite,
  - c) gromadzenie odpadów winno odbywać się w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych;
- 7) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, do terenów wymagających ochrony akustycznej zalicza się tereny przeznaczone w niniejszej zmianie planu:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową letniskową, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UTL - jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,

- b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§7.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne przez właściwy organ służby ochrony zabytków.

**§8.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w Rozdziale II niniejszej uchwały.

**§9.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: określono w Rozdziale II niniejszej uchwały.

**§10.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty niniejszą zmianą planu, za wyjątkiem działek nr ewid. 146 i 212/3 w Ostrowitem i działki nr ewid. 51/2 w Giewartowie, położony jest w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego; przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy odrębne wynikające z położenia terenu w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego;
- 2) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów objętych niniejszą zmianą planu, należy uwzględnić przepisy odrębne wynikające z położenia w granicy Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów objętych niniejszą zmianą planu, za wyjątkiem działek nr ewid. 213/2, 213/3, 213/4, 19/1, 194, 184, 216, 31/6 oraz części działki nr ewid. 197/14 w Kosewie, należy uwzględnić przepisy odrębne wynikające z położenia w granicy potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Pojezierze Gnieźnieńskie” Natura 2000;
- 4) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów objętych niniejszą zmianą planu położonych w obrębie obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), za wyjątkiem działek nr ewid. 146 i 212/3 w Ostrowitem i działki nr ewid. 51/2 w Giewartowie, należy uwzględnić przepisy odrębne;
- 5) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu działek nr ewid. 38, 51/2 położonych w Giewartowie należy uwzględnić przepisy rozporządzenia nr 51/04 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17.09.2004 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Powidzu (Dz.Urz. woj. wielkopolskiego nr 143, poz 2945), w szczególności w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- 6) dla obiektów i konstrukcji wyższych niż 50 m nad poziomem terenu ustala się obowiązek uzgadniania ich lokalizacji z właściwymi organami.

**§11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowoprojektowanych dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m oraz działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości;

3) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w Rozdziale II niniejszej uchwały.

**§12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości 100m od linii brzegu dla jezior;
- 2) lokalizacja wszelkich źródeł emisji fal elektromagnetycznych mogących powodować zakłócenia w łączności lotniczej wymaga na etapie poprzedzającym opracowanie projektu technicznego, dodatkowego uzgodnienia z władzami wojskowymi w zakresie parametrów technicznych urządzeń;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze substandardowym, w szczególności kontenerów, barakowozów, karoserii samochodów oraz pozostawiania nie użytkowanych przyczep turystycznych poza sezonem wypoczynkowym;
- 4) zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie Powidzkiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Natura 2000.

**§13.** Ustalenia dotyczące zasad remontów, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się realizację nowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w obrębie istniejących i projektowanych pasów drogowych;
- 4) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojedynczego budynku mieszkalnego, budynku mieszkalnego letniskowego, nie mniej niż 4 miejsca dla lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie dokumentacji branżowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej po uzyskaniu warunków od gestora sieci; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzyskanych od gestora sieci, dopuszcza się czasowe stosowanie zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu i oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu i otwartych rowów;
- 9) odprowadzanie wód opadowych do studni chłonnej lub poprzez rozsączenie na nieutwardzonym terenie w granicach działki; zakazuje się powierzchniowego odprowadzanie wód opadowych poza granice własnych nieruchomości;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 11) zezwala się na budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających, średniego oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
- 12) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym niniejszą zmianą planu, właściwe przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę;

- jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy Ostrowite;
- 13) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na warunkach uzyskanych od gestora sieci na koszt inwestora;
  - 14) istniejące na terenie objętym niniejszą zmianą planu urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
  - 15) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury w pasach drogowych na warunkach określonych przez zarządzającego drogę;
  - 16) przy lokalizowaniu budowli i budynków należy zachować bezpieczne odległości od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określone przez właściciela sieci; wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynosi:
    - a) dla linii 15kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
    - b) 0,4kV – 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
  - 17) w pasie terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
  - 18) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznej;
  - 19) w zakresie urządzeń melioracyjnych:
    - a) ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) nakazuje się realizację wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) w obrębie pasów technicznych zakazuje się przegradzania, wznoszenia budynków i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do rowów;
  - 20) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy usunąć, zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 21) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do powietrza; do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych, gazowych, olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1.1.UTL, 3.2.UTL, 4.4UTL, 5.2UTL, 6.2UTL, 7.1 UTL, 9.2.UTL, 10.1UTL, 12.1UTL, 13.2UTL, 14.1UTL, 15.2UTL, 16.2UTL, 17.1UTL, 17.3UTL, 18.2UTL, 19.1UTL, 21.2UTL, 21.4UTL, 21.6UTL, 22.1UTL:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki - 700m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu nowowydzielonej działki – 22,0m oraz zapewnienia dostępu do drogi,
  - b) zakazuje się wtórnych podziałów;
- 4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) na pojedynczej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego letniskowego oraz jednego wolnostojącego budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego lub gospodarczego, z zastrzeżeniem ppkt b), na terenie działki o powierzchni powyżej 1500,0m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych letniskowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, gospodarczo-garażowymi lub gospodarczymi,
  - b) na terenie 16.2 UTL dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego letniskowego wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, gospodarczo-garażowymi lub gospodarczymi,
  - c) budynki garażowe, garażowo-gospodarcze i gospodarcze należy realizować o wysokości maksymalnej - 6,5m; dopuszcza się realizację dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 45°,
  - d) zakazuje się lokalizacji budynków usługowych oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków letniskowych na mieszkalne jednorodzinne i usługowe z zastrzeżeniem ppkt j) oraz k),
  - e) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni pojedynczej działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni pojedynczej działki,
  - g) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych letniskowych, budynków usługowych – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - h) rodzaj dachów budynków mieszkalnych letniskowych, budynków usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
  - i) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych letniskowych, budynków usługowych: 25°-45°,
  - j) na terenie 6.2 UTL, 7.1UTL, 10.1UTL, 16.2UTL, 19.1UTL dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług związanych z turystyką, w tym agroturystykę, gastronomię, usługi sportu i rekreacji,
  - k) na terenie 7.1UTL, 10.1UTL, 16.2UTL, 19.1UTL dopuszcza się budowę więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego, garażowo-gospodarczego, gospodarczego,
  - l) na terenie 16.2UTL zezwala się na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę, remont istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - m) pokrycie dachów budynków mieszkalnych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, materiały naturalne, gonty,
  - n) zakazuje się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzenia należy realizować jako ażurowe w min.40 % lub jako żywopłoty,
  - o) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu i rekreacji tj. plaży trawiastej, boisk, placów zabaw;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 20%.

**§15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 2.1MN, 20.3MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki 700m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu nowowydzielonej działki 22,0m oraz dostępu do drogi; na terenie 2.1MN dopuszcza się minimalną szerokość frontu nowowydzielonej działki 18,0m,
  - b) zakazuje się wtórnych podziałów;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na pojedynczej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na terenie działki o powierzchni powyżej 1500,0m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni pojedynczej działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni pojedynczej działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - e) rodzaj dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
  - f) rodzaj dachów budynków niemieszkalnych: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe,
  - g) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych: 30°-45°,
  - h) nachylenie głównych połaci dachowych budynków niemieszkalnych: maks. 45°,
  - i) pokrycie dachów budynków mieszkalnych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, materiały naturalne, gonty, blacha trapezowa,
  - j) na terenie 2.1MN zezwala się na budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i remonty istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - k) na terenie 2.1MN dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu w tym garaży, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, budynków pomocniczych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ppkt b), c), d) f), h),
  - l) na terenie 20.3MN dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu w tym garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garażowe należy realizować o wysokości maksymalnej - 6,5m; dopuszcza się realizację dachów płaskich, dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych maks. 45°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 20%

**§16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1.3RZ, 4.1RZ, 6.4RZ, 10.2RZ, 11.4RZ, 11.5RZ, 11.7RZ, 13.3RZ, 18.5RZ, 18.7RZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren użytków zielonych;
- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na inny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy z zastrzeżeniem ppkt c) -f),

- b) dopuszcza się wprowadzenie zadrzewień,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach przyległych do dróg,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych,
  - f) dopuszcza się lokalizację dróg, dróg pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych,
  - g) utrzymuje się istniejące tereny rolnicze z prawem zabudowy zagrodowej, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej, z wykluczeniem łąk i dolin cieków, zgodnie z ustaleniami §17, pkt 3, ppkt c)-j);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 20%.

**§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 4.3R, 11.3R, 11.9R, 20.1R:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na inny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zezwala się na zalesienie gleb klas V-VI,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej na działkach rolnych pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami ppkt c)-j) z wykluczeniem łąk i dolin cieków,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni pojedynczej działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni pojedynczej działki,
  - e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - f) rodzaj dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy,
  - g) rodzaj dachów budynków niemieszkalnych: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe,
  - h) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych: 30°-45°,
  - i) nachylenie głównych połaci dachowych budynków niemieszkalnych: maks. 45°,
  - j) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu w tym garaży, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, budynków pomocniczych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - k) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach przyległych do dróg,
  - l) dopuszcza się lokalizację dróg, dróg pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 10%.

**§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 4.2ZL, 10.3ZL, 11.2ZL, 11.8ZL, 15.1ZL, 18.4ZL, 18.6ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;

- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na inny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ppkt c) - d),
  - b) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z planem urządzenia lasów,
  - c) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, takich jak: drogi techniczne dla służb leśnych, dukty leśne przeznaczone dla celów rekreacyjnych, drogi rowerowe i szlaki piesze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) na terenach wyznaczonych przez zarządcę lasu dopuszcza się lokalizację miejsc biwakowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%

**§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1.2ZP, 6.1ZP, 8.1ZP, 21.5ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na inny podział nieruchomości pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1000m<sup>2</sup> oraz dostępu do drogi,
  - b) zakazuje się wtórnych podziałów;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem ppkt b) - e),
  - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji w tym urządzenia plaży trawiastej, boisk, placów zabaw,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach przyległych do dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg, dróg pieszych oraz ciągów pieszko-rowerowych,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych,
  - f) zakazuje się budowy pomostów w formie wału ziemnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości –10%

**§20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 11.1WS, 11.6WSp:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) WS – wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) WSp – wody powierzchniowe śródlądowe – wody płynące;
- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na inny podział nieruchomości, w tym zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się obiekty towarzyszące związane z przeznaczeniem terenu, w tym kładki, mosty, urządzenia hydrotechniczne, urządzenia zabezpieczające brzegi wód,
  - b) należy umacniać i zabezpieczać skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych,

- c) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 10%.

**§21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **3.1KD, 5.1KD, 5.3KD, 6.3KD, 7.2KDw, 7.3KD, 9.1KD, 12.2KD, 13.1KD, 14.2KD, 15.3KD, 16.1KD, 17.2KD, 17.4KD, 18.1KD, 18.3KD, 18.8KD, 20.2KD, 21.1KD, 21.3KD:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg publicznych – KD,
  - b) tereny dróg wewnętrznych – KDw;
- 2) zasady podziału nieruchomości: tereny dróg publicznych wyznaczają linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) zezwala się na wyznaczanie nowoprojektowanych dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m, zapewniających dojazd do istniejących i nowoprojektowanych działek;
- 4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych po uzyskaniu stosownej zgody i warunków od właściwego zarządcy drogi,
  - b) parametry zagospodarowania dróg należy określić w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przestrzeniach dróg dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych o ujednoliconej architekturze na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

### **ROZDZIAŁ III** **Ustalenia końcowe**

**§22.** Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/95/2004 Rady Gminy w Ostrowitem z dnia 18 marca 2004 roku (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 14 maja 2004r. Nr 67, poz. 1484) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

**§23.** Ustala się następujące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/183/2005 Rady Gminy w Ostrowitem z dnia 30 listopada 2005r., w części tekstowej w Rozdziale II „Przepisy szczegółowe”:

- 1) w §11 dodaje się pkt 7) o następującym brzmieniu: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki o nr ewid. 146 w Ostrowitem zezwala się na inny podział wewnętrzny terenu wraz z innym wyznaczeniem drogi wewnętrznej, niż przedstawiono na załączniku graficznym, pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczenia dostępu do drogi publicznej i do działek sąsiednich oraz nie utrudni ich zabudowy;
- 2) w §13 pkt 2) otrzymuje brzmienie: włączenie drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej nr 262 oraz nr 263 po wcześniejszym uzgodnieniu z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, w sposób zgodny z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) w §13 dodaje się pkt 3) o następującym brzmieniu: włączenie nowego układu zabudowy na terenie działki nr ewid. 146 w Ostrowitem należy realizować za pomocą jednego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 262.

pozostałe ustalenia wymienionej w niniejszym paragrafie uchwały pozostają bez zmian.

**§24.** W wyniku zaistniałych podziałów działek i zmiany oznaczenia działek ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą:

- 1) działek nr ewid. 146/1, 146/2, 146/3, obręb Ostrowite w wyniku podziału działki nr ewd. 146;
- 2) działek nr ewid. 16/4, 16/5, obręb Kosewo, w wyniku podziału działki nr ewid. 16;
- 3) działki nr ewid. 51/8, obręb Giewartów, w wyniku podziału działki nr ewid. 51/2;
- 4) działki nr ewid. 315/3, obręb Kosewo, w wyniku zmiany oznaczenia działki nr 315L/3.

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

**§26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.