



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 stycznia 2016 r.

Poz. 385

UCHWAŁA NR XVI/ 158/ 2015 RADY MIEJSKIEJ W OSTROROGU

z dnia 18 grudnia 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg.

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostrorogu uchwała, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg (Uchwała Nr XIII/86/2000 Rady Miejskiej Ostroróg z dnia 26 kwietnia 2000 r.), zwany dalej „planem”.

2) Plan obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Dobrojewo, obejmujący obszar całej działki o nr ewid. 268/2, obręb geodezyjny Dobrojewo, o powierzchni około 1,9 ha.

3) Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

3. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 3) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy posadzić co najmniej 40% długości elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem ocieplenia budynku,

balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, oraz części budynku, jednak nie więcej niż o 2 m,

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane obiekty kubaturowe od linii rozgraniczającej teren,
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- 7) stopniu ażurowości ogrodzenia – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia,

Rozdział II.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 8, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN,
- 2) Teren komunikacji – droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. Teren komunikacji – droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

- 1) zakaz grodzenia terenów komunikacji,
- 2) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych planem,
- 3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako nadziemnych obiektów terenowych,
- 4) dopuszczenie umieszczania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, pod warunkiem zachowania warunków odległości od krawędzi jezdni dróg, określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem, że nie spowoduje takich utrudnień jak: ograniczenie swobodnego ruchu pieszych, utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
- 5) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 70%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m, z dopuszczeniem podmurówki, uzupełnionych pnączami, roślinnością,

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania na wyznaczonym przez gminę terenie,
- 4) nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych oraz pozostałych nakaz stosowania paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych, dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii, lub w przypadku realizacji miejskiej sieci ciepłowniczej – nakaz przyłączenia budynków do takiej sieci,
- 5) obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i przekazywanie ich do miejsc odzysku i unieszkodliwianie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

6) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, które kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obrębie terenu 2MN, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
- 2) obowiązek sytuowania zabudowy w taki sposób aby kalenice budynków przebiegały równoległe do projektowanego terenu KDW, z którego dany teren będzie obsługiwany,
- 3) dopuszczenie:
 - a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budowy pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych,
 - c) budowy wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, lub gospodarczo – garażowych,
 - d) budowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego,
 - e) budowy dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 4) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,09,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 180m² w przypadku budynków mieszkalnych oraz 40m² w przypadku pozostałych budynków,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym maksymalna wysokość do gzymsu – 5m,
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem zapewnienia właściwych warunków gruntowo – wodnych,
 - e) dach jedno, dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki,
 - g) minimalna liczba miejsc postojowych przypadająca na każdą działkę, wliczając miejsce w budynku garażowym – 2, miejsca postojowe poza budynkami należy wyznaczyć w granicach działek,
- 5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MN oraz 3MN – 680 m²,
 - b) dla terenu 2MN – 950 m².

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia ciągłości z istniejącym układem podstawowym,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem KDW w liniach rozgraniczających 10m z poszerzeniem w miejscu zmiany kierunku drogi – zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających.

§ 10. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi wewnętrznej KDW oraz w sytuacjach szczególnych po terenie działek, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności na włączeniu drogi KDW do istniejącej drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 184 zlokalizowanej poza granicami planu), usytuowanie skrzynek nie może powodować uciążliwości dla użytkownika drogi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe z sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na działkach,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz z terenów komunikacji i infrastruktury technicznej do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,

§ 11. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 12. 1) Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.

- 2) Obowiązują do stosowania podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN w sposób opisany w § 8 pkt 5.

§ 13. 1) W obrębie strefy ochronnej wokół napowietrznej linii eSN zakazuje się lokalizacji budynków, a także obiektów budowlanych przekraczających wysokość 1 m i nasadzeń roślinnością przekraczającą 2 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu.

- 2) Plan nie przewiduje innych, niż opisanych w pkt 1, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14. Ustala się dla terenu objętego planem użytkowanie terenu zgodnie z istniejącą funkcją, do czasu jego zainwestowania zgodnie z planem.

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 25 % stawkę dla terenów oznaczonych symbolem MN i KDW, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostroróg.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ostrorogu
(-) Rafał Szorc

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/158/2015
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 18 grudnia 2015r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z tym Rada Miejska w Ostrorogu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XVI/158/2015
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 18 grudnia 2015r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostrorogu, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:

- 1) Plan nie generuje kosztów związanych z realizacją dróg publicznych – projektowana w planie droga będzie stanowiła własność prywatnych właścicieli,
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 1. dotacji unijnych,
 2. dotacji samorządu województwa,
 3. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 4. kredytów i pożyczek bankowych,
 5. innych środków zewnętrznych;
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.