

**Uchwała Nr ...../...../ 2021  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia .....2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami ) oraz uchwały nr XIX/187/2020 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 maja 2020 r. Rady Gminy Ostrów Wielkopolski uchwała co następuje:

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ostrów Wielkopolski Nr XXVIII/268/2017 z dnia 26 września 2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski,- stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie 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,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

**§ 3. 1** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 6) strefy ochronne od istniejącej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV;

- 7) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
  - 8) wymiarowanie w metrach;
  - 9) obszar siedliska przyrodniczego.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
  3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 20, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Dział II**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem: RM,
- 2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku symbolem: RU,
- 3) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku symbolem: ZR,
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem: ZL,
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem: R1-R2,
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem: WS,
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem: KDW.

## **Dział III**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-19, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

## **Dział IV**

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

**§ 6.** 1 Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM i RU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Dział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7.** 1 Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego.

4. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **Dział VI**

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

**§ 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **Dział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 9.1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 3) minimalne powierzchnie działek 3000m<sup>2</sup>.

## **Dział VIII**

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

§ 10.1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejącą linię elektroenergetyczną 2 x 400 kV relacji Ostrów - Kromolice wraz ze strefą ochronną 28m od osi tej linii, w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz lokalizacji hałd oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 5m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych
4. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

### **Dział IX**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Dział X**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

12.1 Obszar objęty planem jest położony w obrębie:

- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej",
  - 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Dąbrowy Krotoszyńskie",
  - 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy",
2. Część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego złoża rud miedzi „Sulmierzyce Północ”.
3. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

### **Dział XI**

#### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§13. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1- RM 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, hodowlana w obrębie działki budowlanej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: uzupełniająca zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska związana z produkcją rolniczą;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury i altan,
  - b) dojazdów i parkingów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 40%,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie nowoprojektowanych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m;
  - h) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 7) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 20 DJP;
- 8) obowiązek lokalizacji minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 9) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;

**§14.** Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa magazynowa i usługowa służąca obsłudze produkcji rolnej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków składów i magazynów,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków gospodarczych, garażowych i usług biurowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 60%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie nowoprojektowanych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
  - c) maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków o przeznaczeniu podstawowym – 14,0 m,
  - d) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
  - e) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m;
  - f) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 39 DJP;
- 8) lokalizację w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, oraz min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu lub składu w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej.

**§ 15.** Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację dróg pieszych i rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,

- 4) obowiązek przeznaczenia min. 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz likwidowania drzew i krzewów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 16. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 17. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1- R2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację dla terenów R 1:
  - a) **budowli i budynków rolniczych,**
  - b) dojazdów rolniczych,
  - c) urządzeń wodnych, melioracji i służących ochronie przed suszą,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych,  
**z jednoczesnym uwzględnieniem obowiązku zachowania w stanie nienaruszonym łąk położonych w granicach obszaru siedliska przyrodniczego;**
- 4) dopuszcza się lokalizację dla terenów R 2:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie w obrębie parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m<sup>2</sup>,
- 11) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

§ 18. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

## **Dział XII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§19.1 Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

**§20.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych oraz położonych poza granicami planu dróg publicznych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 9) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 10) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV dopuszcza się modernizację istniejącej linii, przebudowę lub rozbiorę i budowę w istniejącym przebiegu linii elektroenergetycznej wielotorowej i wielonapięciowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zabudowy do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 14) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 15) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 16) prawo realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt jedynie w obrębie terenów RM na działkach o powierzchni większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 17) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 18) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 19) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności ,
- 20) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 21) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 22) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

### **Dział XIII**

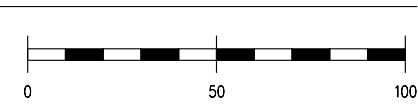
#### **Ustalenia końcowe**

**§21.** Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

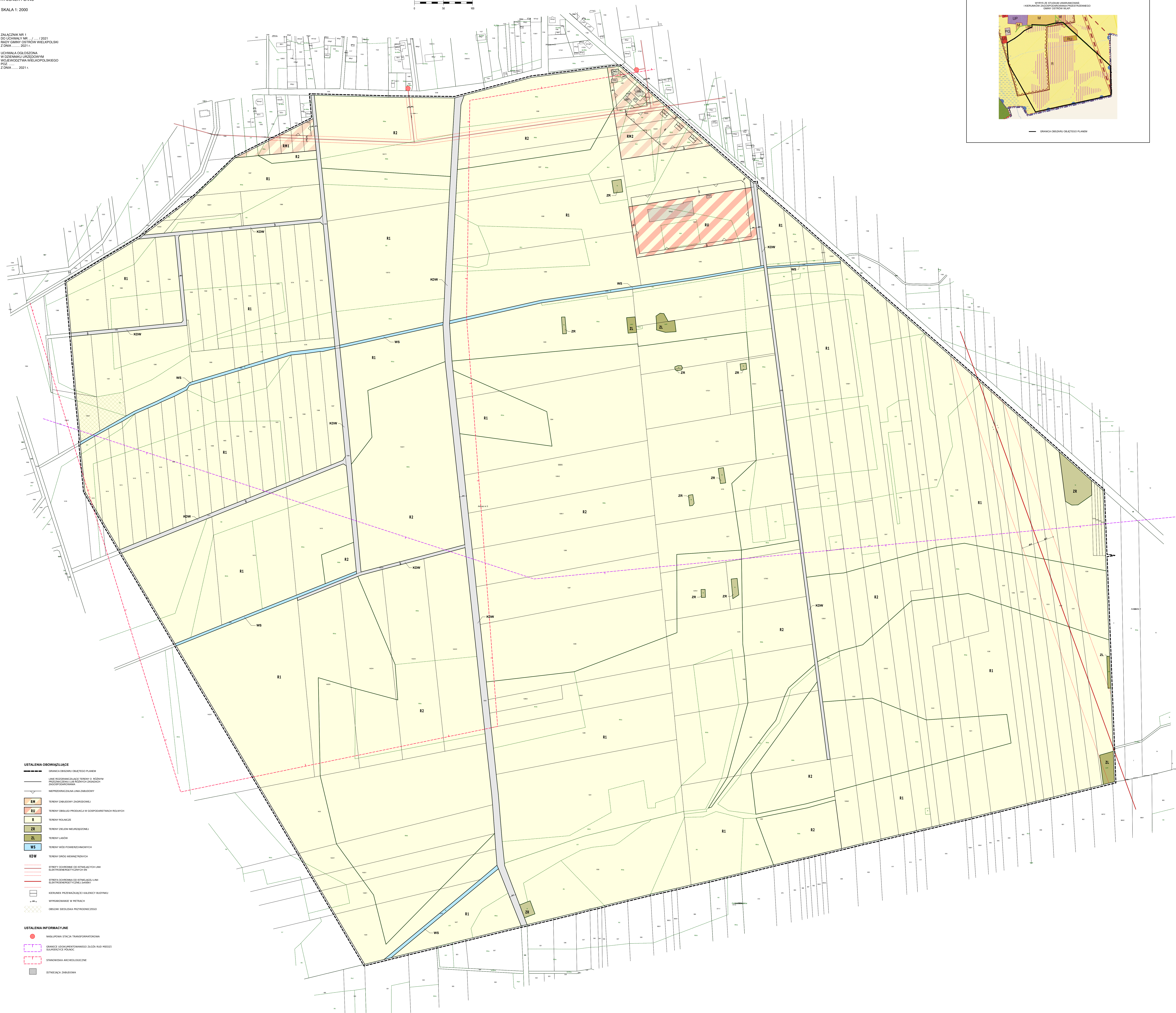
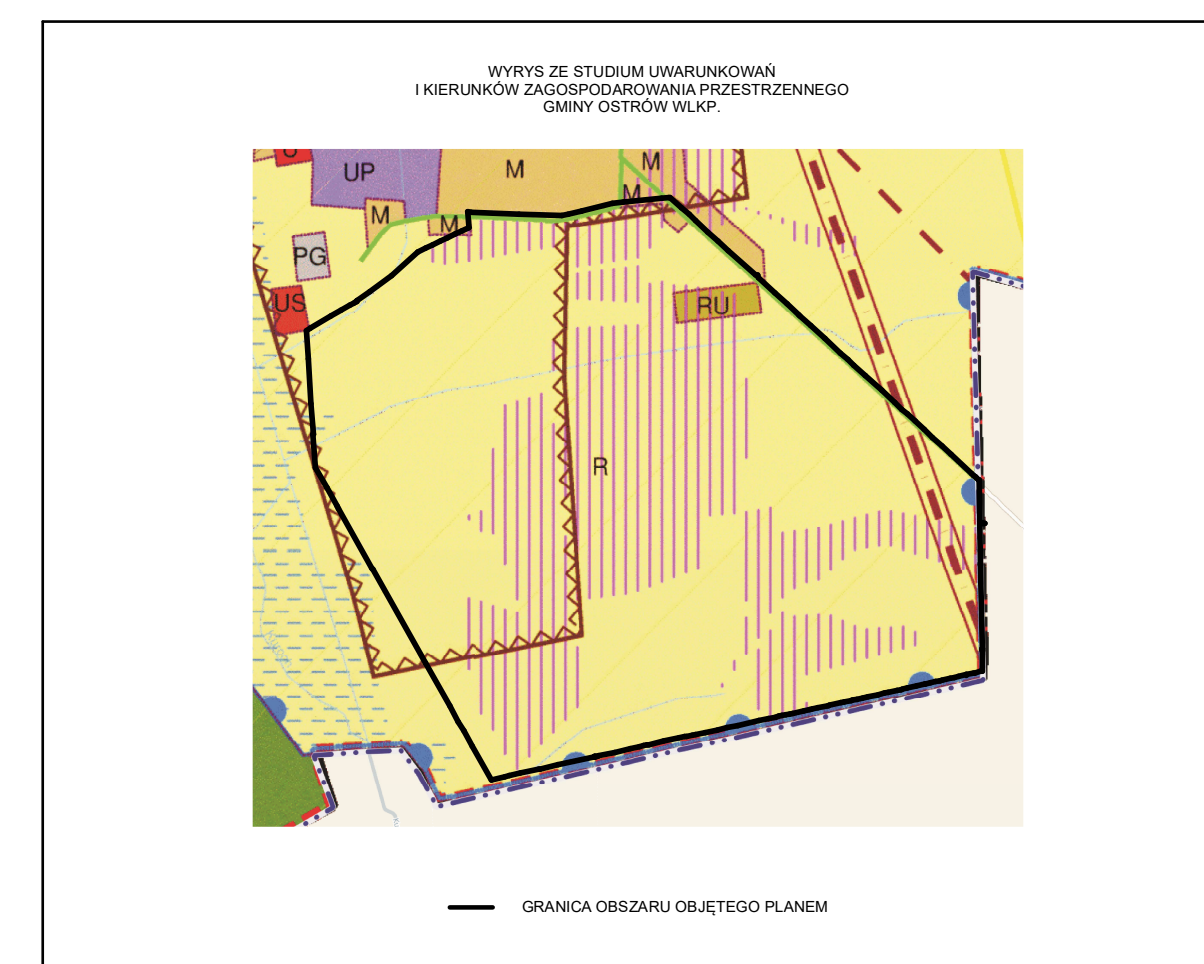
**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ... / 2021  
RADY GMINY OSTROW WIELKOPOLSKI  
Z DNIA ... 2021 r.  
UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W OZWIENIACH URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
PÓZ.  
Z DNIA ... 2021 r.



- USTALENIA OBOWIAZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJEKTU PLANU
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDCIEKNIEM I WYKONANIEM ZAGOSPODAROWANIA
  - WYKONANIE LINII ZABUDOWY
  - RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - RM1** TERENY OBRĘBU PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH
  - R** TERENY ROLNICZE
  - ZR** TERENY ZIELENI NEURAZDROJNEJ
  - ZL** TERENY LASÓW
  - WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - KDW** TERENY DRÓG WIEJSKICH
  - STREŻY OCHRONNE OD OSTRZELIWIYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
  - STREŻY OCHRONNE OD OSTRZELIWIYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ZABUDOWY
  - KWADRATY PRZEWIDUJĄCE KALENDRY BUDYNKU
  - WYKONANIE SIETEK
  - OBIEKTY OCHRONY PRAWOCHRONNEJ
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- WYKONANIE STACJA TRANSFORMATORSKAWA
  - GRANICE LEKONPRZYRĘCZONEGO ZŁOTA RUD HIEBELI SIAKARZYCIE POLKOC
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

CAŁY OBSZAR OBJEKTU PLANU JEST POŁOŻONY  
W OBRĘBIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURA 2000  
"BIEGOCIEKA PIŁTY-KRYCIE-PIŁCIEP"  
W OBRĘBIE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000  
"TABORY KRÓLEWSKIE"  
W OBRĘBIE OBSZARU CHRONIENIA KRAJODRAZU  
"TABORY KRÓLEWSKIE-BASZKOWAROCZY"

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami )

**Rada Gminy Ostrów Wielkopolski:**

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski.

**UZASADNIENIE**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... 2020 r. do ... 2020 r.

Dnia ... 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia ..... 2020 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**  
**należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o**  
**finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami ) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

**§1.1** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Ostrów Wielkopolski, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Ostrów Wielkopolski i właściwego zakładu branżowego.

**§2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

## UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2021  
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
z dnia .... 2021 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski**

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XIX/187/2020 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez wyeliminowanie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, docelowe odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>; do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
  - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących ochronę przed hałasem istniejącej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowy mpzp jest niesprzeczny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ostrów Wielkopolski, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXXVIII/362/2018 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 lipca 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie

skutków finansowych uchwalenia planu". Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.