

Dz. U. No 43 Poz. 735  
z 19.03.2003r.

## UCHWAŁA Nr XXXI / 313 / 2002

Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 03 lipca 2002 r.

### *w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Wtórek.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 4 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 ze zmianami), na wniosek Zarządu Gminy - Rada Gminy Ostrów Wielkopolski uchwała co następuje:

#### § 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski, zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Ostrowie Wielkopolskim Nr XVII/80/86 z dnia 27 listopada 1986 roku (opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 26, poz. 302 ze zmianami: z 1990 roku Nr 21, poz. 210, z 1993 roku Nr 6, poz. 50; z 1994 roku Nr 3, poz. 17; z 1995 roku Nr 17, poz. 110, z 1996 roku Nr 27, poz. 131; z 1998 roku Nr 2, poz. 12; Nr 25, poz. 252; Nr 27, poz. 257, 258, 259 oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 48, poz. 1047, 1048, 1049, z 2000 r. Nr 23, poz. 246), obejmuje obszar sołectwa Wtórek o pow. 940,65 ha w granicach ustalonych w załączniku Nr 1 do uchwały Nr VIII/113/99 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 3 września 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – w części dotyczącej wsi Wtórek.

#### § 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1/2001 do niniejszej uchwały.

2. W załączniku Nr 2 obejmującym tekst planu, wprowadza się po zapisie **B9.34.UR** następujący zapis:

**B.9. 36 MN; 38 MN; 39 MN; 41 MN; 44 MN; 46 MN; 47 MN; 48 MN; 49 MN; 50 MN; 51 MN; 53 MN; 54 MN; 55 MN; 56 MN; 57 MN; 59 MN;**  
- tereny zabudowy mieszkaniowej z udziałem zieleni.

W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić należy powiązania zewnętrzne projektowanej inwestycji i prawa właściciela sąsiednich terenów.

Powierzchnia biologicznie czynna 60 %, powierzchnia działek inwestycyjnych do 1500 m<sup>2</sup> z zabudową nie większą niż 40 % powierzchni terenu.

Zabudowa mieszkalna do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połąci do 45° i kryte materiałami tradycyjnymi.

Budynki gospodarcze jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym.

Forma budynków mieszkalnych i gospodarczych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych. Jako przeznaczenie dopuszczalne, jest łączona funkcja mieszkaniowa i nieuciągliwa usługowa, spełniająca warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**

- Instalacje elektryczne oświetleniowe i siłowe z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- Na terenie oznaczonym symbolem E E planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV, oraz linii SN 15 KV.
- Instalacje wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej, oraz projektowanej sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych szczelnych z wywożeniem do oczyszczalni miejskiej w Rabczynie.
- Zgodnie z programem gospodarki ściekowej gminy, teren wsi zostanie włączony do sieci gminnej i oczyszczalni ścieków dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rabczynie.
- Gromadzenie odpadów stałych do pojemników komunalnych i wywożenie na wysypisko odpadów.
- Linia zabudowy przy drodze gminnej – 6,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drodze powiatowej – 20,00 m od krawędzi jezdni.

**B.9. 35UR, MN; 37 MN, UH, UR; 40 MN, UR; 42 MN, UR; 43 MN, UR; 45 MN, UR; 52 MN, UR; 58 MN, UR; 61 UR, UH.**

## **Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami handlowymi, rzemieślniczymi oraz zielenią izolacyjną.**

W projekcie planu zagospodarowania uwzględnić powiązanie zewnętrzne inwestycji, oraz prawo właścicieli sąsiednich terenów.

Powierzchnia działek inwestycyjnych – do 2500 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna 60 %.

Budynki magazynowo – handlowo – produkcyjne, jednokondygnacyjne z dachami płaskimi.

Zabudowa mieszkalna do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachami dwuspadowymi, o nachyleniu połaci do 45<sup>o</sup>, kryte materiałami tradycyjnymi.

Forma budynków mieszkalnych oraz usługowych, powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń, w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

## **Infrastruktura techniczna:**

- Instalacje elektryczne oświetleniowe i siłowe z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- Na terenie oznaczonym symbolem EE planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV oraz linii SN 15 KV.
- Instalacje wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej oraz projektowanej sieci wodociągowej.

- Odprowadzenie ścieków – bytowo gospodarczych, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych, z wywożeniem do oczyszczalni miejskiej w Rąbczynie.
- Zgodnie z programem gospodarki ściekowej gminy, teren wsi zostanie włączony do sieci gminnej, oczyszczalni ścieków dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rąbczynie.
- Gromadzenie odpadów stałych do pojemników komunalnych i wywożenie na wysypisko odpadów.
- Linia zabudowy przy drogach gminnych – 6,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drogach powiatowych – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

#### **B.9. 60 KG – Tereny ulic – Poszerzenie ulicy Nowej do szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m.**

Planowane poszerzenie ulicy Nowej, do szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m.

#### **Infrastruktura techniczna :**

- Sieć energetyczna – istniejąca. Rozbudowa sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej – lokalizowana w projektowanym pasie drogowym.
- Sieć telefoniczna – kablowa istniejąca. Rozbudowa sieci telefonicznej w projektowanym drogowym.
- Sieć wodociągowa – istniejąca.
- Sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana w pasie drogowym ulicy.

#### **B.9. 62 WZ/RL/2001 – Tereny ochrony ujęć wód podziemnych do zalesienia.**

Teren oznaczony na planie stanowi strefę bezpośrednią ochrony ujęć wodnych dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

W planie zagospodarowania przestrzennego przewidziany do zalesienia.

Obowiązuje zakaz nawożenia gleb nawozami sztucznymi, oraz zakaz stosowania środków chemicznych.

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- Zabudowa na obszarach zmiany planu powinna być kształtowana, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz architektury regionalnej.
- W projekcie zagospodarowania terenu lub działki należy uwzględnić powiązania zewnętrzne inwestycji i prawa właścicieli terenów sąsiednich.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się maksymalną powierzchnię działek do 1500 m<sup>2</sup>, z zabudową nie większą niż 40 % powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić nie mniej niż 60 % powierzchni terenu. Minimalną powierzchnię działek ustala się nie mniejszą niż 600,00 m<sup>2</sup> z zabudową nie większą niż 40 % powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić 60 % powierzchni terenu.

- Na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – powierzchnia działek nie większa niż 2500 m<sup>2</sup>, z zabudową nie większą niż 40 % powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60 % powierzchni terenu.
- Minimalna powierzchnia działki winna wynosić dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – 1200 m<sup>2</sup>, z zabudową i powierzchnią biologicznie czynną jak wyżej.
- Na w/w terenach zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, jak również mogących pogorszyć stan środowiska.
- Ustala się zabudowę mieszkaniową do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowej do 45°, kryte materiałami tradycyjnymi.
- Budynki gospodarcze, jak również budynki magazynowe, handlowo-produkcyjne – jako budynki jednokondygnacyjne z dachami płaskimi, oraz poddaszem użytkowym.
- Forma budynków mieszkalnych. gospodarczych. handlowo – magazynowo - usługowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się łączoną funkcję mieszkaniową i nieuciążliwą usługową.
- Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup>.
- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy budynków:
  - 6,00 m od granicy pasa drogowego ulicy lokalnej,
  - 5,00 m od granicy pasa drogowego ulicy dojazdowej,
  - 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 13310.
- Ogrodzenia od strony ulic o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60 % powierzchni.
- Zezwala się na modernizację, rozbudowę, lub wymianę istniejących budynków.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, zobowiązuje się inwestorów do urządzenia miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości.
- Dla terenów oznaczonych symbolami;
  - B.9.50MN/2001; 37MN,UH/2001; 35MN/2001; 49MN/2001; 45MN/2001; 44MN/2001; 40MN,UR/2001 - wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy decyzji zatwierdzającej projekt podziału terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora – inwestorów koncepcji zagospodarowania terenu określającej:
    - układ projektowanych dróg – ulic dojazdowych wiążący się z układem istniejącym,
    - projektowany podział gruntów na działki budowlane,

- usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych i urządzeń towarzyszących.
- usytuowanie projektowanych stacji transformatorowych.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej – dla terenów gdzie ta sieć istnieje.  
Dla terenów nowoprojektowanych ujętych w planie – z projektowanej sieci wodociągowej lokalizowanej w pasie drogowym ulic dojazdowych i lokalnych.
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych – tymczasowo do szczelnych bezodpływowych zbiorników (szamb), z wywożeniem do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie, a po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, teren wsi zostanie włączony do gminnej sieci, z przerzutem ścieków do oczyszczalni dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w Rąbczynie.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz sieci projektowanej.  
Na terenie oznaczonym symbolem I'E – planuje się budowę stacji transformatorowych 15/04 KV wraz z doprowadzeniem linii SN – 15 KV.  
Linie energetyczne NN dla terenów projektowanych należy lokalizować w wyznaczonych pasach drogowych ulic dojazdowych, lokalnych jako linie kablowe podziemne.
- Gromadzenie odpadów stałych – zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie powszechnymi i miejscowymi – do pojemników komunalnych (kubły), z wywozem na wysypisko odpadów stałych.
- Ogrzewanie – docelowo czystymi nośnikami energii, jak olej opałowy, gaz płynny czy gaz ziemny – po wybudowaniu sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, a także ogrzewanie elektryczne.  
Dopuszcza się również ogrzewanie obiektów tradycyjną – węglowe czy miałowe.
- Sieć telefoniczna – poprzez podłączenie do dostępnych systemów, których warunki określi operator sieci.  
Projektowaną sieć należy realizować jako sieć kablową podziemną, w istniejących i projektowanych pasach drogowych.
- Kanalizacja deszczowa – wody opadowe czyste odprowadzane będą do gruntu, lub w maksymalny sposób zagospodarowane przez inwestora. Zanieczyszczone wody opadowe z terenów dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu – odprowadzane do kolektora deszczowego, a dalej do cieku wodnego.
- Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, do istniejących cieków wodnych.
- Należy zachować funkcjonowanie istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zapewnić rozwiązania zastępcze.

## 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- Rezerwuje się pas terenu pod planowaną obwodnicę miasta Ostrowa Wielkopolskiego II etap o szerokości 40,00 m w liniach rozgraniczających wraz ze strefą uciążliwości o szerokości 90,00 m – 100,00 m od granicy pasa drogowego po obydwu stronach pasa. od terenów zabudowy mieszkaniowej.
- Zakazuje się budowy budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 70,00 m od granicy pasa drogowego planowanej w przyszłości II etapu budowy obwodnicy.
- Dopuszcza się budowę obiektów usługowych w strefie uciążliwości planowanej obwodnicy z zachowaniem przepisów ustawy o drogach publicznych.
- Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, jak również zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług poprzez sieć dróg – ulic dojazdowych i lokalnych projektowanych o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,00 m dla dojazdowych - ulic, 12,00 m dla lokalnych powiązana z układem dróg istniejących oraz drogą powiatową nr 13310.
- Linia zabudowy przy drogach - ulicach lokalnych gminnych 6,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drogach - ulicach dojazdowych 5,00 m od linii rozgraniczającej.
- Linia zabudowy przy drodze powiatowej – 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Załącznik Nr 3 obejmujący „Program przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”, uzupełnia się załącznikiem Nr 3/2002 do niniejszej uchwały pt.: „Dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne” (niepublikowany).

7. Wprowadza się załącznik Nr 4/2002 pt. „Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski na środowisko przyrodnicze w części dotyczącej wsi Wtórek” (niepublikowany).

8. Określa się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty przez Wójta Gminy. jeżeli wartość nieruchomości wzrosła a właściciel zbywa tę nieruchomość.

## § 3

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski zatwierdzony uchwałą Nr XVII/80/86 Gminnej Rady Narodowej w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 27 listopada 1986 roku (opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 26, poz.302 ze zmianami: z 1990 roku Nr 21, poz. 210; z 1993 roku Nr 6, poz. 50; z 1994 roku Nr 3, poz. 17; z 1995 roku Nr 17, poz. 110; z 1996 roku Nr 27, poz. 131; z 1998 roku Nr 2, poz. 121; Nr 25, poz. 252; Nr 27. poz. 257, 258, 259, oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 48, poz. 1047, 1048, 1049, z 2000 r. Nr 23, poz. 246), w części objętej ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Wtórek – gmina Ostrów Wielkopolski przyjętego niniejszą uchwałą.

2. Ustala się naniesienie granic zmiany planu objętego niniejszą uchwałą, na rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski.

#### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

#### § 5

Zobowiązuje się Zarząd Gminy Ostrów Wielkopolski do:

- przechowywania oryginałów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmian;
- przekazania Wojewódzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego oraz Staroście Powiatu Ostrowskiego kopii niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

#### § 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy

*mgr Stanisław Krakowski*