

**UCHWAŁA NR XL/259/14
RADY GMINY POWIDZ**

z dnia 29 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości
Ostrowo w zakresie działek nr 71/6, 71/8, 71/9**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Powidz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. W związku z Uchwałą Nr XXXI/193/13 Rady Gminy Powidz z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Ostrowo oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz wraz ze zmianami, uchwala się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Ostrowo w zakresie działek nr 71/6, 71/8, 71/9**”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Ostrowo w zakresie działek nr 71/6, 71/8, 71/9**”, opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 4) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej;
- 6) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8) **szerokość działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem określonym w §4.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów: MN – teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem §5 ust.2.

2. Przy lokalizacji nowoprojektowanej zabudowy należy uwzględnić przepisy dotyczące lokalizacji budynków i budowli od obszaru kolejowego, stosownie do przepisów odrębnych, w tym konieczność uzyskania odstępstwa od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w ustawie.

3. Na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.

4. Liczba kondygnacji zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych.

5. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

7. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówko podobnego;

8. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

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

1. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

2. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikające z przepisów odrębnych;

4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;

2) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną;

3) dopuszcza się stosowanie paliwa węglowego przy zastosowaniu nowoczesnych kotłów niskoemisyjnych.

5. Ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, a ich dalsze zagospodarowanie powinno odbywać się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym opracowaniem planu takie obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Należy uwzględnić przepisy i ograniczenia wynikające z funkcjonowania następujących form ochrony przyrody :

- 1) Powidzko – Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którego granicach zlokalizowany jest teren objęty planem;
- 2) Powidzkiego Parku Krajobrazowego, w którego granicach zlokalizowany jest teren objęty planem;
- 3) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH300026 Pojezierze Gnieźnieńskie, w którego granicach zlokalizowany jest teren objęty planem.

2. Planowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek określonych w Rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek wynoszące 22 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” i GZWP 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, które należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, stosownie do przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego.

2. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi przepisami szczególnymi.

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

1. Teren objęty planem będzie obsługiwany komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych - gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska dla każdego budynku mieszkalnego.

3. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach.

4. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci.

5. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

6. W zakresie sieci energetycznej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe.

7. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejącej sieci wodociągowej.

9. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – dla odprowadzania ścieków bytowych ustala się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków.

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

11. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, z zastrzeżeniem §6 ust.4 pkt 1), 2) i 3).

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²,

2) minimalna szerokość działki budowlanej: 22,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,6;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy kubaturowej – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 8,0 m;

7) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 45°,

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

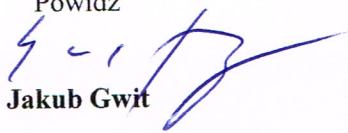
§ 16. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Ostrowie, gmina Powidz zatwierdzonej uchwałą nr X/63/2003 Rady Gminy Powidz z dnia 11 września 2003 r.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący Rady Gminy
Powidz


Jakub Gwit