UCHWAŁA NR VII/78/2003
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 12 czerwca 2003 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w miejscowości Potaśnia

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. .9-11, art. 18 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **o zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), a także w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/293/2002 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 26 czerwca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w miejscowości Potaśnia, **Rada Miejska Ostrzeszów uchwala,** co następuje:

PRZEPISY WSTĘPNE
§ 1.

1. Zmiana planu obejmuje teren w gminie Ostrzeszów, w granicach działek: **293/1; 293/2; 293/4; 293/5,** położony w miejscowości Potaśnia.
2. **Przedmiotem zmiany planu,** zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/293/2002 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 26 czerwca 2002 roku w sprawie: „przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w miejscowości Potaśnia" jest:
    1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające obszary o różnych zasadach zagospodarowania,
    2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
    3) szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 2.

1. Integralną częścią zmiany planu, o której mowa w **§ 1** jest rysunek zmiany planu pt. „ Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w miejscowości Potaśnia", stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    1) **granice uchwalenia zmiany planu,**
    2) **linie rozgraniczające tereny** o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
    3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** dotyczące nowych budynków,
    4) **symbol terenu MG** służący lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku zmiany planu.
3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 3 elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu (np. zawartość podkładów mapowych).

§ 3.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 2.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
    1) **planie** – rozumie się przez to ustalenia zmiany planu dla terenów, o których mowa w **§ 1** niniejszej uchwały,
    2) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrzeszów,
    3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenie w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
    4) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek zmiany planu, o którym mowa w **§ 2**,
    5) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
    6) **powierzchni działki biologicznie czynnej** – rozumie się przez to powierzchnię działki niezabudowaną,
    7) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to obiekty i sieci integralnie związane z obsługą terenu objętego niniejszym planem,

8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – rozumie się przez to linie, których nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku,
9) **istniejącym zainwestowaniu terenu** – rozumie się przez to stan zainwestowania terenu objętego planem, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały,
10) **aktywizacji gospodarczej –** rozumie się przez to zabudowę o charakterze handlowym, usługowym, produkcyjnym.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 5.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
   2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem,
   3) ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.
2. Ewentualne pogorszenie stanu środowiska, wywołane działalnością gospodarczą nie może przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i przepisami wykonawczymi.
3. Do czynników mogących pogorszyć stan środowiska, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
   1) hałas i drgania,
   2) zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,
   3) zanieczyszczenia powietrza,
   4) odpady.
4. Ustala się następujące warunki przeciwdziałania uciążliwościom dla środowiska przyrodniczego:
   1) w zakresie ochrony przed hałasem – stosowanie przy prowadzeniu działalności gospodarczej urządzeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu,
   2) w zakresie ochrony gruntu i wód gruntowych:
      a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
      b) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni komunalnej, a do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych lokalizowanych na własnej działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz systematyczne wywożenie ich do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem rygoru § 6 ust. 5,
      c) odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachów i powierzchni utwardzonych wokół budynków mieszkalnych nastąpi poprzez rozsączenie do gruntu, w granicach własnej działki,
      d) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z kotłowni na olej opałowy lekki lub z kotłowni gazowej,
      e) w zakresie gospodarki odpadami bytowymi dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób usuwania odpadów (selektywne gromadzenie w pojemnikach i wywożenie na wysypisko) zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5,
      f) wprowadza się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej na terenie przeznaczonym na działalność handlową, usługową i produkcyjną.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, o których mowa w § 1 – działki przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej – i oznaczone na rysunku planu symbolem **MG.**
2. Ustala się konieczność przestrzegania nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z rozporządzenia Wojewody kaliskiego Nr 63 z dnia 07 września 1995 roku, w sprawie powołania „Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.
3. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania działek, z zastrzeżeniem ustaleń dodatkowych, o których mowa w ust. 5:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej:
      a) zabudowa jedno i dwukondygnacyjna do wysokości 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dachy strome, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
      b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, z wbudowanymi lub przylegającymi do ścian budynków garażami,

2) dla zabudowy aktywizacji gospodarczej:
   a) zabudowa jednokondygnacyjna do wysokości 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
   b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
3) obowiązujące linie zabudowy w odległości:
   a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej,
   b) 10,0 m od linii rozgraniczających drogę powiatową,
4) dojazd do działek z istniejących dróg: powiatowej i gminnej,
5) wymaga się przeznaczenia części działek pod parkingi. Przykładowe , minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (mp) w zależności od działalności terenie:
   a) gastronomia – 1mp/35 m^2,
   b) sklep – 5 mp/100m^2powierzchni sprzedażowej, ale nie mniej niż 2 mp/1 sklep,
   c) zakład produkcyjny , usługowy – 1 mp/4 zatrudnionych.
6) ewentualne kolizje z istniejącymi instalacjami podziemnymi i napowietrznymi (dla zachowania odległości bezpiecznych) podlegać będą szczegółowym uzgodnieniom z właścicielami odpowiednich sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi. Ewentualna przebudowa lub odbudowa istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się będzie staraniem i na koszt inwestora wchodzącego w kolizję.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dodatkowych, o których mowa w ust. 5:
   1) elektroenergetyka

   należy dążyć do budowy tylko kablowych sieci zasilających. Każdorazowo zasilanie poszczególnych inwestycji projektować i realizować na podstawie warunków technicznych zakładu energetycznego. Należy uwzględnić i zachować bezpieczne (zgodne z obowiązującymi przepisami) odległości od istniejących i projektowanych urządzeń energetycznych,
   2) woda:

   zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w drodze powiatowej, zasilanej z gminnego ujęcia wody,
   3) kanalizacja sanitarna i deszczowa:

   docelowo planuje się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni gminnej. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dla terenów, o których mowa w § 1, na których nie będzie prowadzona działalność gospodarcza, określono w § 5 ust. 4 pkt 2b i c. Dla terenów przeznaczonych na aktywizację gospodarczą, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 należy przestrzegać ustaleń ust. 5 pkt 1c,
   4) sieć gazowa:

   każdorazowo zasilanie poszczególnych inwestycji projektować i realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez zakład gazowniczy z sieci prowadzonej w drodze powiatowej. Należy zachować bezpieczne (zgodne z przepisami szczególnymi) odległości od istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
5. Ustala się dodatkowe, szczególne zasady zagospodarowania dla terenu przeznaczonego na cele aktywizacji gospodarczej:
   1) nakazuje się:
      a) opracować raport oddziaływania na środowisko przyrodnicze (jeżeli tego wymagają przepisy ochrony środowiska) oraz technologię produkcji zgodnie z przepisami szczególnymi,
      b) ograniczyć powierzchnię zabudowaną działek do 60% powierzchni ogólnej terenów, liczonej łącznie z istniejącym zainwestowaniem. Pozostała część terenów przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną,
      c) docelowo wybudować na własnej działce podczyszczalnię ścieków technologicznych. Do czasu jej realizacji nieczystości płynne spływające z terenu całego zakładu odprowadzać urządzeniami kanalizacji zakładowej do szczelnego zbiornika bezodpływowego i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,
      d) odpady: gromadzić selektywnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   2) zakazuje się:
      a) stosowania technologii produkcji mogących pogorszyć stan środowiska,
      b) przekraczania dopuszczalnych progów natężenia hałasu i poziomów zanieczyszczania atmosfery przewidzianych przepisami szczególnymi,
      c) zakopywania wszelkich odpadów, w tym szczególnie poprodukcyjnych oraz ich spalania na działce.
6. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę modernizację a także rozbiórkę istniejących budynków,
2) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7.

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art.10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wysokości 30%.** W odniesieniu do gruntów zbywalnych na rzecz gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 8.

Utrzymuje się w mocy zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze wydaną w poprzednich edycjach planu.

§ 9.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów, zatwierdzony uchwałą Nr VI/32/94 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 10.XI.1994 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 22 poz. 175) z póź. zmianami, w granicach uchwalenia **„zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w miejscowości Potaśnia”**

§ 10.

Zmiana miejscowego **planu** zagospodarowania przestrzennego **jest przepisem gminnym** i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 12.

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