

63 -400 Ostrów Wielkopolski
ul. Baczyńskiego 5 - siedziba firmy
ul. Kościuszki 13 - pracownia
NIP 622-103-69-62



Tel.: (062) 7366014;
0604454192
Tel/fax: (062) 7362757
E-mail:
bua.jastrzebska@wp.pl

ARCHITEKT
MARIA JASTRZĘBSKA

GMINA ODOLANÓW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY FRAGMENT
OBSZARU MIEJSCOWOŚCI RACZYCE

Zespół autorski:

- mgr inż. arch. Maria Jastrzębska
upr. nr 180/87; ZOIU: Z-100
- mgr Emilia Grzesiak
- mgr inż. Katarzyna Jastrzębska
- tech. bud. Maria Boślak

Ostrów Wielkopolski – 2008 rok

Dz. l. z dnia 29 kwietnia 2008 r. Dz. Nr 68 Poz. 1351

**Uchwała nr XIV/96/08
Rady Gminy i Miasta Odolanów
z dnia 28 marca 2008 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego fragment obszaru miejscowości Raczyce**

na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą nr XI/65/07 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 29 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Raczyce po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Odolanów, Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwala, co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Plan obejmuje fragment obszaru wsi Raczyce o powierzchni ca 50,00 ha.
2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
4. Plansza analityczna „Infrastruktura techniczna” stanowi załącznik o charakterze informacyjnym i nie jest integralną częścią planu.

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające (o których mowa w pkt 2);
 - 2) obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; wewnętrzna krawędź tej linii wyznacza granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami, szczegółowe ustalenia dla tych terenów zawarto w § 12 ust. 2 i 3 oraz w rozdziale II;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w § 8 ust. 2 oraz w rozdziale II;
 - 4) symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu;
 - 5) strefa obsługi terenów P1 i P2, o której mowa w § 16 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret pierwszy oraz § 16 ust. 3 pkt 2 lit. b tiret pierwszy.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Ilekczo w niniejszym planie mowa jest o terenach oznaczonych symbolami literowymi, odnosi się to do wszystkich terenów posiadających dany symbol literowy, w tym także dodatkowo oznaczonych liczbą.

§ 3.

1. Ilekczo w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) pasie ochronnym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar rysunku planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, oznaczony symbolem literowym w tym także dodatkowo liczbą;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowni naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a poziomem terenu;
 - 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zieleni ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów.
2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 – 3.
2. Na obszarze planu ustala się przestrzeganie zasad zabudowy, w tym wysokości, formy dachu i układu przeważającej kalenicy, określonych niniejszą uchwałą.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującym prawem.

§ 5.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2 – 6.
2. Ustala się nakaz przestrzegania regulacji zawartych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz przepisów prawa powszechnego i miejscowego.
3. Ustala się:
 - 1) pokrycie zielenią wszelkich powierzchni nie zabudowanych i nie utwardzonych, które będą stanowić tzw. powierzchnie biologicznie czynne;
 - 2) ograniczenie uciążliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej w stosunku do granic sąsiednich działek poszczególnych przedsiębiorstw lub właścicieli.
5. W granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady i surowce. Ilość pojemników i ich usytuowanie musi umożliwiać realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wywóz zawartości.
6. W granicach obszaru objętego niniejszym planem ustala się zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.

§ 6.

Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: przy wszelkich pracach ziemnych, naruszających strukturę gruntu związanych z prowadzonymi inwestycjami, nakazuje się uzyskanie pozwolenia stosownego organu ochrony zabytków.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2.
2. Na terenie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 8.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabarytów i wskaźników intensywności zabudowy wymienione w ust. 2 – 6.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi i określa się następującą lokalizację tych linii:
 - 1) dla terenu P1:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD – 4 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, nie uwidocznionych na rysunku planu, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 2 – 4 m,
 - c) od gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 - zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3 pkt 1 lit. b;
 - 2) dla terenu P2:
 - a) od linii rozgraniczającej pas drogi nr 4.KDD, 5.KDD – 4m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, nie uwidocznionych na rysunku planu, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 2 – 4 m,
 - c) od gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 - zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3 pkt 2 lit. b,
 - d) od pozostałych gazociągów DN500 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla terenu P3, G1, G2, KP – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 4) dla terenów R – zgodnie z ustaleniami §17 oraz z przepisami odrębnymi.
3. Określone w ust. 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji budynków, wynikające z przepisów powszechnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały.
4. Przy modernizacjach i realizacji nowego zainwestowania ustala się stosowanie rozwiązań przyjaznych dla osób niepełnosprawnych.
5. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury obsługującej teren bez ograniczeń wynikających z linii zabudowy.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P1, P2, P3 ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,9 powierzchni terenu poszczególnych nieruchomości, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,1 powierzchni terenu poszczególnych nieruchomości.

§ 9.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów 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 wymienione w ust. 2 - 7.
2. Ustala się nakaz zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami i właściwych rozwiązań technicznych gospodarowania wodami.

3. Ustala się pas ochronny wzdłuż linii elektroenergetycznej:

- 1) WN 110kV, przebiegającej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P2, P3, R2, 4.KDD na 15 m,
- 2) SN 15kV, przebiegających przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P2, P3, R2, 4.KDD na 5 m,

od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W pasie ochronnym linii zakazuje się budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się zabudowę o charakterze pomocniczym, miejsca składowania materiałów (za wyjątkiem łatwopalnych), drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, place postojowe oraz inną infrastrukturę techniczną, po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną oraz zgodności z przepisami odrębnymi.
5. W przypadku przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na kablowe przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z pasa ochronnego linii; skutkuje to dopuszczeniem zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi.
6. Ustala się lokalizację obiektów budowlanych od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 1000 zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień zarządcy gazociągów wysokiego ciśnienia.
7. Ustala się, że na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba określania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ze względu na tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2 – 4.
2. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 2), nowych granic nieruchomości przy zastosowaniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych ulic z tolerancją do 20%;
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez ulice /drogi/ wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, służebności gruntowe (nie wyznaczone na rysunku planu) stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne przy służebności wydzielen dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;
 - 3) minimalna powierzchnia nowej działki – 1000 m² dla zabudowy, o której mowa w § 16,
 - 4) w przypadku dokonywania podziału działki na inne cele niż związane z wydzieleniem terenów dla dróg (ulic) publicznych lub elementów infrastruktury technicznej, powierzchnia określona w pkt 3 dotyczy także minimalnej powierzchni działki z istniejącym zagospodarowaniem, którą się zachowuje;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 6) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego na dwóch lub więcej sąsiadujących ze sobą działkach budowlanych należących do jednego właściciela lub władającego bez konieczności ich wcześniejszego scalania;
 - 7) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.
4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie ulic.

§ 11.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 12.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2 – 7.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD o pow. ca 0,2 ha; 2.KDD o pow. ca 1,9 ha; 3.KDD o pow. ca 0,2 ha; 4.KDD o pow. ca 0,7 ha; 5.KDD o pow. ca 0,3 ha przeznacza się na pasy dróg publicznych dojazdowych (KDD) dla których określa się następujące ustalenia:
 - 1) nakazuje się lokalizację zjazdów z dróg w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz w uzgodnieniu z zarządcą dróg na bazie warunków technicznych;
 - 2) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 444 tylko poprzez istniejące zjazdy;
 - 3) na terenach, o których mowa w niniejszym ustępie dopuszcza się lokalizację tras rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, małej architektury, infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych, w uzgodnieniu z ich zarządcami, a także – po uzyskaniu zgody właścicieli – również na innych terenach;
 - 4) dla terenu 1.KDD ustala się zachowanie:
 - a) szerokości istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) istniejącego zjazdu na drogę wojewódzką nr 444;
 - 5) dla terenu 2.KDD ustala się:
 - a) przedłużenie istniejącego odcinka drogi publicznej, jak na rysunku planu,
 - b) minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - c) odległość linii rozgraniczającej drogę 2.KDD od gazociągu DN1000 min. 18m;
 - 6) dla terenu 3.KDD:
 - a) ustala się poszerzenie drogi nr ewidencyjny 1226, jak na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających po poszerzeniu – 15 m;
 - 7) dla terenu 4.KDD:
 - a) ustala się poszerzenie drogi nr ewidencyjny 1229 i 956, jak na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających po poszerzeniu – 12;
 - 8) dla terenu 5.KDD ustala się szerokość projektowanej drogi w liniach rozgraniczających - 12m;
 - 9) obowiązują pozostałe zasady zagospodarowania na terenie dróg (ulic), o których mowa w niniejszym ustępie, w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP o pow. ca 3,4 ha przeznacza się dla realizacji miejsc postojowych.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 3:
 - 1) dopuszcza się lokalizację: dróg manewrowych, zieleni urządzonej, obiektów terenowych i małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów wolnostojących niemieszkalnych – garaży o wysokości max. 5m;
 - 2) ustala się lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 1 w odległości 40 m od istniejącego gazociągu DN 1000;
 - 3) realizację i organizację miejsc postojowych nakazuje się wykonać w sposób umożliwiający dostęp do poszczególnych nieruchomości do dróg publicznych poprzez: ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, służebności gruntowe (nie wyznaczone na rysunku planu) stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli;
 - 4) ustala się min. szerokość wymienionych w pkt 3 ciągów pieszych i dróg wewnętrznych na 4,5m.
5. W granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 3, 4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako jednopoziomowe lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach. Ustala się 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione w odniesieniu do prowadzonej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenów o których mowa w § 16.

6. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy);
- 2) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy dróg, w pasach dróg (ulic) publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych dróg;
- 3) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się:
 - a) przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - b) organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: energetycznych i telekomunikacyjnych dopuszcza się czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią;
- 5) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji unikanie – w miarę możliwości – kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie wraz z ich zabezpieczeniem, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do systemu kanalizacji. Dopuszcza się do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich systematyczny wywóz na wskazane wylewisko. Na terenach, które zostaną wyposażone w system kanalizacji, ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów w których mogą powstać ścieki, do tej kanalizacji;
- 3) ustala się nakaz odprowadzenia do kanalizacji, o której mowa w pkt 2, ewentualnych ścieków przemysłowych, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci;
- 4) ustala się nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni;
- 5) ustala się zapewnienie odpowiedniego zneutralizowania i oczyszczenia wód opadowych, o których mowa w pkt 4, przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych i gruntu;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Zobowiązuje się odbiorców energii elektrycznej do uwzględnienia w zagospodarowaniu działki lokalizacji stacji transformatorowych (-ej) na własnym terenie – odpowiednio do zapotrzebowania. Obowiązuje nakaz zachowania, wymaganych przepisami odrębnymi, odległości od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie;
- 8) ustala się obowiązek zastosowania indywidualnego sposobu zaopatrzenia w ciepło nowych obiektów, z obowiązkiem wykorzystania nisko emisyjnych nośników energii jak gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy itp. Ustala się konieczność zastosowania technologii i urządzeń zapewniających nie przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 9) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci w uzgodnieniu z ich operatorem;
- 10) dopuszcza się realizację urządzeń radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii cyfrowej, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem P1 przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) dopuszcza się lokalizację tych urządzeń na budynkach, tak aby ich łączna wysokość nie przekraczała 49 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację tych urządzeń jako budowle wolnostojące nie przekraczające wysokości 49 m,
 - c) ze względów wynikających z potrzeb technologicznych dopuszcza się wysokość tych budowli powyżej 49 m w uzgodnieniu z Dowództwem Sił Powietrznych;
- 11) gromadzenie i wywóz odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi – powszechnymi i miejscowymi;
- 12) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne realizacji określa właściwi zarządcy mediów odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, zainwestowania i użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 14.

1. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 10%, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz gminy Odolanów, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

§ 15.

1. Wprowadza się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.
2. Jednostkami terenowymi są także tereny, o których mowa w § 12 ust. 2 -3.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się przeznaczenie podstawowe dla lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, rzemiosła i innych; poszczególne jednostki o przeznaczeniu podstawowym zostały na rysunku planu oznaczone symbolami: P1 o pow. ca 29,5 ha, P2 o pow. ca 1,9 ha, P3 o pow. ca 0,8 ha.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające, towarzyszące zabudowie, o której mowa w ust. 1 dla lokalizacji: obiektów administracyjno-socjalnych, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących funkcje podstawowe, urządzeń terenowych i obiektów małej architektury, wolnostojących budynków niemieszkalnych w tym garaży, zieleni izolacyjnej i innych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w § 8 ust. 2,
 - b) ze względu na istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ustala się:
 - strefę obsługi terenu o szerokości 25 m, oznaczoną na rysunku planu szrafem, w której dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjno-socjalnych oraz innych budynków, budowli i urządzeń zawartych w ust. 2,

- lokalizację obiektów zakładów produkcyjnych, magazynów, składów i innych wymienionych w ust. 1 w odległości 100 m od istniejącego gazociągu DN 1000,
 - c) w strefie obsługi terenu o której mowa w lit. b nakazuje się wyeksponowanie obszarów wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne ułożenie posadzki, elementy małej architektury, odpowiednie oświetlenie i zieleni urządzoną,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 do 30 m z zastrzeżeniem §12 ust. 7 pkt 10,
 - e) ze względów wynikających z potrzeb technologicznych dopuszcza się wysokość budynków, budowli lub ich części oraz infrastruktury technicznej, innych urządzeń technologicznych do 49 m,
 - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości, o których mowa w lit. e) powyżej 49 m pod warunkiem uzgodnienia z Dowództwem Sił Powietrznych,
 - g) budynki mogą być realizowane jako jedno- i wielofunkcyjne,
 - h) ustala się:
 - dachy o nachyleniu połaci w przedziale od 2° do 40° w tym również dachy o pokryciu łukowym i kopułowym, dopuszcza się przekrycie do 30% powierzchni budynku w inny sposób oraz inne rozwiązania podyktowane względami technologicznymi,
 - organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5,
 - przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6,
 - i) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P2 utrzymuje się dotychczasowy przebieg linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz z pasem ochronnym, o szerokości zgodnie z § 9 ust. 3-5 niniejszej uchwały oraz następującymi ustaleniami:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w § 8 ust. 2,
 - b) ze względu na istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ustala się:
 - strefę obsługi terenu o szerokości 25 m, oznaczoną na rysunku planu szrafem, w której dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjno-socjalnych oraz innych budynków, budowli i urządzeń zawartych w ust. 2,
 - lokalizację obiektów zakładów produkcyjnych, magazynów, składów i innych wymienionych w ust. 1 w odległości 100 m od istniejącego gazociągu DN 1000,
 - zachowanie maksymalnej podstawowej odległości lokalizacji obiektów zakładów przemysłowych od istniejącego gazociągu DN500 zlokalizowanego poza granicami planu – 65m,
 - c) w strefie obsługi terenu o której mowa w lit. b nakazuje się wyeksponowanie obszarów wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne ułożenie posadzki, elementy małej architektury, odpowiednie oświetlenie i zieleni urządzoną,
 - d) poza pasem ochronnym linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 o maksymalnej wysokości do 15 m z dachami o pochyleniu połaci do 10° , dopuszcza się przekrycie do 30% powierzchni budynku w inny sposób oraz inne rozwiązania podyktowane względami technologicznymi,
 - e) ustala się:
 - organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5,
 - przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6,
 - f) obowiązują ustalenia pkt 1 lit. e, f pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi i gazociągami wysokiego ciśnienia;
 - g) budynki mogą być realizowane jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się linie zabudowy oraz podstawowe odległości lokalizacji obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymuje się dotychczasowy przebieg linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz z pasem ochronnym, o szerokości i zasadach zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 3-5,

- c) ze względu na istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia oraz linie elektroenergetyczne ustala się zakaz budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się wolnostojące budynki niemieszkalne – garaże o wysokości do 5m, niezadaszone miejsca składowania materiałów (za wyjątkiem łatwopalnych) lub place postojowe, w odległościach zgodnie z przepisami odrębnymi i po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi i gazociągami wysokiego ciśnienia,
- d) ustala się:
 - organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5,
 - przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1 o pow. ca 6,6 ha; R2 o pow. 4,8 ha ustala rolnicze przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach, o których w ust. 1 mowa ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośredniej obsługi terenów, takich jak:
 - a) rowy i zbiorniki odwadniająco drenażowe – o szerokości min. 2 m,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) drogi manewrowe o szerokości min. 4,5 m,
 - d) ciągi piesze,
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów i urządzeń uzupełniających przeznaczenie podstawowe,
 - g) zieleni urządzonej i izolacyjnej i inne;
 - 2) ustala się lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 1 w odległości od:
 - a) skrajnej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 444 – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) istniejących gazociągów – 15 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenie drogi nr ewidencyjny 1226 z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość drogi po poszerzeniu – 15 m,
 - b) poszerzenie będzie możliwe jedynie po wprowadzeniu odpowiednich zabezpieczeń istniejących gazociągów;
 - 4) realizacja obiektów wymienionych w pkt 1 będzie możliwa jedynie po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień w szczególności: zarządcy gazociągów wysokiego ciśnienia i drogi wojewódzkiej, oraz uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 5) na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 444 zgodnie z §12 ust. 2 z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 6) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej; lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6.

§ 18.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E o pow. ca 0,007 ha przeznacza się dla realizacji infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację innych, niż służące gospodarce elektroenergetycznej, elementów infrastruktury technicznej, nie kolidującej z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 19.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami G1 o pow. ca 0,04 ha; G2 o pow. 0,2 ha utrzymuje się przeznaczenie terenów na urządzenia gazownictwa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się dotychczasowe zagospodarowanie i funkcję terenu,
 - 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą urządzeń gazownictwa,
 - 3) ustala się zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej,
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z przeznaczeniem terenu.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/96/08 Rady Gminy i Miasta Odolanów
z dnia 28 marca 2008 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Raczyce.

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 lutego 2008 r. do 12 marca 2008 r. W dniu 06 marca 2008 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 26 marca 2008 r.
3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy i Miasta Odolanów nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Przewodniczący Rady
Gminy i Miasta Odolanów

mgr Jan Prokopiuk

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/96/08 Rady Gminy i Miasta Odolanów
z dnia 28 marca 2008 roku

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Raczyce, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 roku Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy i Miasta Odolanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. lista zadań:
 - a. drogi publiczne,
 - b. sieci kanalizacyjne,
 - c. sieci wodociągowe.
2. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.
4. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe, zadania wymienione w ust. 1 będą realizowane etapowo.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1. prognozowane źródła finansowania:
 - a. dochody własne gminy,
 - b. dotacje,
 - c. kredyty, pożyczki komercyjne,
 - d. kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - e. obligacje komunalne.
2. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Gminy i Miasta Odolanów

mgr Jan Prokop

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20.

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów dla obszaru wsi Raczyce oraz Uciechów uchwalony uchwałą Nr IV/31/99 Rady Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 10 lutego 1999r. w części objętej niniejszą uchwałą.
2. Utrzymuje się w mocy zgodę nr GN.Ka – 60120 – 12G/1/99 na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 08.02.1999 r. uzyskaną w poprzedniej edycji planu.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Odolanów.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady
Gminy i Miasta Odolanów
Jan Prokop
mgr Jan Prokop