



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 lutego 2023 r.

Poz. 1649

UCHWAŁA NR LVII/603/2023 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 25 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kolejową a ul. Kowalczyka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje teren pomiędzy ul. Kolejową a ul. Kowalczyka w Ostrowie Wielkopolskim oraz stwierdza się, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasto Ostrowo Wielkopolski.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 sporządzony w skali 1:1000 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno wynosić minimum 60% danego terenu;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i powinno wynosić maksimum 40% danego terenu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie budynku, z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, przy której nakazuje się lokalizację ściany budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię elementów takich jak: wykusze, okapy, gzymsy, zadaszenia;
- 11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 15) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 18) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 19) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

8) wymiarowanie.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW,
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony na rysunku planu symbolem IE,
- 4) teren drogi publicznej lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury nakazuje się likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) ustaleń dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile nie będą negatywnie wpływać, w rozumieniu przepisów odrębnych, na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich,
- 3) ustala się nakaz:
 - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi,

- b) zapewnienia standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów:
 - mieszkaniowo-usługowych – dla terenu oznaczonego symbolem U/MW,
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – dla terenu oznaczonego symbolem U,
 - c) zastosowania do celów grzewczych istniejącej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę, w zależności od potrzeb, a także technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- 4) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
 - b) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
 - c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów palących i emitujących odór,
 - d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu i wód gruntowych;
- 5) w zakresie dotyczącym wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie zgodnie z § 15 pkt 3) lit. d) - e),
 - b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - c) obowiązek retencji wód opadowych przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich,
 - e) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 8) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla środowiska, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 9) równocześnie w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków – d. kasyno oficerskie, ul. Kolejowa 32, 1897-99, nr rej.: 931/Wlkp/A z 8.05.2014 - otoczenie (teren d. ogrodu), nr rej.: j.w. - ogrodzenie z bramą i furtami, mur./met., k. XIX, nr rej.: j.w;
- 2) na obszarze opracowania występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - zespół budowlany Koszar Szwadronu Ułanów, lazaret, ul. Kolejowa 32, mur., 1897-1899 r.
 - kiosk, ul. Kolejowa 38, mur., 1904 r.
 - dom, ul. Kolejowa nr 34, mur., 4 ćw. XIX w.
 - dom, ul. Kolejowa nr 36, mur., k. XIX w.;
- 3) w odniesieniu do zabudowy, ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz rejestrze zabytków ustala się następujące wymogi:
 - a) zachowanie ukształtowania historycznych brył budynków, w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości i kształtów dachów,
 - b) utrzymanie: historycznego rozplanowania elewacji, w tym głównych wejść do budynków, układu otworów drzwiowych i okiennych, ich stolarki oraz detali architektonicznych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej kolorystyki elewacji zewnętrznych oraz historycznego pokrycia dachów,
 - d) dostosowanie wysokości i powierzchni zabudowy nowoprojektowanej zabudowy do obiektów zabytkowych, wyróżnionych w rejestrze i ewidencji zabytków;
- 4) wszelkie roboty budowlane dotyczące obiektów wymienionych w pkt 1 i 2 wymagają uzgadniania z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 5) prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających oraz tereny usług publicznych i oświaty;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów;
- 4) ustalenia §10 pkt 2 i 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojeżdż, dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW1:
- od ulicy Wojska Polskiego w odległości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulicy Dworcowej w odległości 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulicy Kolejowej w granicy linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulicy Kowalczyka w odległości 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - od terenu oznaczonego symbolem U w odległości 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW2:
- od ulicy Dworcowej w granicy linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ulicy Kolejowej w granicy linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U obowiązujące linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku z uwzględnieniem dostosowania jego bryły do historycznego kształtu budynku;
- 3) określone w pkt. 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo min. 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- d) dla zabudowy usług oświaty oraz usług publicznych minimum 5 miejsc postojowych,
- e) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
- f) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) sposób realizacji miejsc postojowych:
- nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
 - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w budynkach lub obiektach;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren obejmuje koncesja 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” – ważna do dnia 23.09.2046 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie. Nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 2) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MW1, U/MW2 – 18,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – bez zmian, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MW1, U/MW2 – 700,0 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – bez zmian, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek pod kątem prostym z tolerancją do 10% w stosunku do frontów działek,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 120⁰;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku powiększenia sąsiedniej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na obszarze planu nie obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu z materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - lokalizację małej architektury,
 - budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu,
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- a) budowę sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy należy prowadzić pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg/ulic publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
 - c) odprowadzenie innych ścieków niż bytowe po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje nakaz retencji wód opadowych przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
 - h) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie,
 - i) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - k) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
 - l) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do potrzeb.

§ 16. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MW, U w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2) niniejszej uchwały,
- 4) organizowania miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 7) niniejszej uchwały,
- 5) przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej, lokalizacji urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, przystanki osobowej komunikacji samochodowej wraz z budynkami towarzyszącymi, parkingi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, parkingi publiczne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń, obiekty administracji i policji;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja obiektów handlowych z wyłączeniem obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - lokalizacja usług komercyjnych, ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
 - lokalizacja obiektów sportowo-widowiskowych (hale sportowo-widowiskowe, boiska itp.),
 - lokalizacja hoteli i innych obiektów noclegowych turystyki, z wyłączeniem pól kempingowych i karawaningowych,
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 25 m wyłącznie dla hali sportowo-widowiskowej,
 - 18 m dla pozostałej zabudowy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 1,6;
- 7) zasady kształtowania dachów: ustala się obowiązek stosowania dachów płaskich z wyłączeniem lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń,;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja obiektów handlowych z wyłączeniem obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - lokalizacja usług komercyjnych, ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
 - lokalizacja hoteli i innych obiektów noclegowych turystyki,
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - lokalizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – 18 m,
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 1,6;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o równym kącie nachylenia połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 55°,
 - określone w tiret 1 dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały, przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja usług oświaty i kultury,
 - lokalizacja usług handlu detalicznego,
 - lokalizacja usług administracji publicznej,
 - lokalizacja punktów naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usług gastronomii, usług typu biurowego, gabinetów lekarskich (praktyki lekarskie, stomatologiczne oraz gabinety fizjoterapeutyczne itp.), punktów obsługi pocztowej i telekomunikacyjnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń urządzona;

- 4) maksymalną wysokość zabudowy – zachowanie istniejącej wysokości budynku w obrysie historycznym;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 1,0;
 - 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych o równym kącie nachylenia połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 55°;
 - b) określone w pkt a) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów, a także dobudowy;
 - 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, mała architektura;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy nie wyższa niż 5,0 m;
 - 5) geometrię dachów – ustala się stosowanie dachów płaskich.

- 6) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 20. W części objętej niniejszą uchwałą tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrów Wielkopolski.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Jarosław Lisiecki



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVII/603/2023
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVII/603/2023
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie realizacji inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, zapisanych w planie,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LVII/603/2023
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę