

**UCHWAŁA NR XLVIII/526/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO**  
**z dnia 25 maja 2022 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ul. Grabowską a ul. Olszynową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy Ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ul. Grabowską, a ul. Olszynową, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego 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) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) „przezierności ogrodzenia” – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni otworów w ogrodzeniu, umożliwiających naturalny przepływ powietrza do całkowitej powierzchni płaszczyzny ogrodzenia włącznie z bramami i furtkami;

- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę nad dziećmi, opiekę zdrowotną i socjalną, obsługę bankową, turystykę, sport i rekreację, usługi: pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, florystyczne, pralnicze, krawieckie, szewskie, kaletnicze”;
- 13) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami lub wiatami.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### § 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) budynki o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronione planem;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa lokalizacji miejsc postojowych.

#### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 33MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW - 2MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U - 19MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U - 4U**;
- 5) teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 6) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 7) tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/US - 4ZP/US**;
- 8) tereny zieleni lub infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z/IT - 2Z/IT**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT - 3IT**;
- 10) teren drogi publicznej - ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 11) teren drogi publicznej - zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 12) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 31KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW - 2KDW**;
- 15) teren drogi wewnętrznej - placu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWp**;
- 16) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KX - 2KX**.

## § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

- b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c),
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:
- na terenach **MN** i **MW** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - na terenach **MN/U**, **UK** i **U** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 2 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte, lub jednego szyldu na działce wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 1,0 m, montowanego powyżej ścian budynku,
  - na terenie **U/P** - dowolne, przy czym wysokość górnej krawędzi szyldu wolnostojącego nie może być większa niż 10,0 m oraz z zastrzeżeniem tiret czwarte,
  - lokalizację szyldów wolnostojących wyłącznie w pasach pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg,
- b) lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m,
- c) lokalizację tablic informacyjnych na wszystkich terenach, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w pkt 2 lit. a),
- c) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do

0,5 m,

- e) lokalizacji ogrodzeń o przepierności mniejszej niż: 40% dla ogrodzeń drewnianych oraz 60% dla pozostałych ogrodzeń,
- f) na terenach **MN, MW i ZP/US** lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- g) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDZ, KDL, KDD, KDW, KDWp i KX**,
- h) na terenach **MN i MN/U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- i) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- j) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych oraz z dopuszczeniem wymiany na nowe sieci elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia,
- k) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- l) lokalizacji budynków usługowych i gospodarczo - garażowych wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- m) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenów **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym

- pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu określonych przepisami odrębnymi uciążliwości drogi ekspresowej S11, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) przebudowę rowów i urządzeń melioracji szczegółowej;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie oraz z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenie **U/P**,
  - c) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stref stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla budynków o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronionych planem, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się:

- a) przebudowę, wyłącznie przy zachowaniu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz zachowaniu zdobień i detali elewacyjnych,
  - b) rozbudowę, wyłącznie przy zachowaniu istniejących wysokości okapów, górnych krawędzi elewacji frontowych, kalenic oraz geometrii dachów,
  - c) realizację okien dachowych w poddaszach,
- 3) dla budynków o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronionych planem, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się:
- a) nadbudowy,
  - b) stosowania szyldów w sposób przesłaniający elewacje frontowe,
  - c) stosowania do pokrycia dachów stromych materiałów innych niż dachówka ceramiczna.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

## § 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 33MN**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako:
    - wolnostojących lub bliźniaczych na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN,**
    - wolnostojących na terenach: **22MN, 23MN, 24MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN,**



- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
- nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,2 na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 20MN, 21MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN,**
  - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9 na terenach: **7MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 24MN, 31MN,**
  - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,75 na terenach: **22MN, 23MN, 26MN, 30MN, 32MN, 33MN,**
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
- nie więcej niż 40% na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 20MN, 21MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN,**
  - nie więcej niż 30% na terenach: **7MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 24MN, 31MN,**
  - nie więcej niż 25% na terenach: **22MN, 23MN, 26MN, 30MN, 32MN, 33MN,**
- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty: nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki, przy uwzględnieniu § 16 pkt 2 lit. b,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
- dla budynków mieszkalnych: 9,0 m przy dachu stromym lub 7,50 m przy dachu płaskim i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
- h) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN:** płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo -

- garażowych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- dla budynków mieszkalnych na terenach **25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN**: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat oraz dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenów,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w pomieszczeniu lub budynku gospodarczo - garażowym,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
- 400 m<sup>2</sup> na terenach **5MN, 9MN, 27MN**, z zastrzeżeniem tiret szóste oraz pkt 2 lit. d),
  - 500 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 10MN, 12MN**, z zastrzeżeniem tiret szóste oraz pkt 2 lit. d),
  - 600 m<sup>2</sup> na terenach **13MN, 20MN, 21MN, 25MN, 28MN, 29MN**, z zastrzeżeniem tiret szóste oraz pkt 2 lit. d),
  - 700 m<sup>2</sup> na terenach **7MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 24MN, 31MN**, z zastrzeżeniem tiret szóste oraz pkt 2 lit. d),
  - 900 m<sup>2</sup> na terenach **22MN, 23MN, 26MN, 30MN, 32MN, 33MN**, z zastrzeżeniem tiret szóste oraz pkt 2 lit. d),

- ustalenia zawarte w tiret od pierwszego do piątego nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - c) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
  - d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
  - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## § 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,6 dla terenu **1MW**,
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,2 dla terenu **2MW**,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki, przy uwzględnieniu § 16 pkt 2 lit. b,
  - e) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - 12,0 m dla budynków mieszkalnych na terenie **1MW** i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - 8,0 m dla budynków mieszkalnych na terenie **2MW** i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - 3,50 m dla budynków gospodarczo - garażowych na terenie **1MW**,
  - f) geometrię dachów: płaskie,
  - g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych oraz dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
  - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w pomieszczeniach lub budynkach gospodarczo - garażowych, przy czym dla terenu **2MW** dopuszcza się wypełnienie tego normatywu w ramach strefy lokalizacji miejsc postojowych na terenie **4ZP/US**;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację wyłącznie na terenie **1MW** budynków gospodarczo - garażowych,
  - b) lokalizację nie będących budynkami obiektów sportu i rekreacji,
  - c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,

- e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
  - f) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## § 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/U - 19MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego lub usługowego,
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących lub bliźniaczych,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,2 na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U,**
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9 na terenach: **13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U,**
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - nie więcej niż 40% na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U,**
    - nie więcej niż 30% na terenach: **13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U,**
  - e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty na terenach **1MN/U - 14MN/U**: nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki, przy uwzględnieniu § 16 pkt 2 lit. b,
  - g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 9,0 m przy dachu stromym lub 7,50 m przy dachu płaskim i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków usługowych: 9,0 m,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U**: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat na terenach **15MN/U, 16MN/U**: 9,0 m przy dachu stromym lub 7,50 m przy dachu płaskim,
- h) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
  - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w pomieszczeniu lub budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
- 600 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 12MN/U**, z zastrzeżeniem tiret piąte oraz pkt 2 lit. d),
  - 700 m<sup>2</sup> na terenach: **7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**, z zastrzeżeniem tiret piąte oraz pkt 2 lit. d),

- 900 m<sup>2</sup> na terenach: **10MN/U, 11MN/U, 13MN/U, 14MN/U**, z zastrzeżeniem turet piąte oraz pkt 2 lit. d),
  - 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U**, z zastrzeżeniem turet piąte oraz pkt 2 lit. d),
  - ustalenia zawarte w turet od pierwszego do czwartego nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
  - b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - c) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
  - d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
  - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
  - f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej;
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) na terenie **13MN/U** lokalizacji usług innych niż podstawowe,
  - c) realizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów **17MN/U, 18MN/U i 19MN/U** do drogi **KDS**.

## § 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U - 4U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków usługowych,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,5 na terenach: **1U, 2U, 3U**,
    - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9 na terenie **4U**,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - nie więcej niż 50% na terenach: **1U, 2U, 3U**,
    - nie więcej niż 30% na terenie **4U**,
  - d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty: nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - nie mniej niż 10% powierzchni działki na terenach: **1U, 2U, 3U**,
    - nie mniej niż 40% powierzchni działki na terenie **4U**,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków usługowych: 9,0 m,
    - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
  - g) geometrię dachów:
    - dla budynków usługowych na terenach **1U, 2U, 3U**: płaskie,
    - dla budynków usługowych na terenie **4U**: płaskie lub mansardowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 60°,
    - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
  - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
    - 400 m<sup>2</sup> na terenie **2U**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,



- 1000 m<sup>2</sup> na terenach **1U, 3U, 4U**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - ustalenia zawarte w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą wydzielenia działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
  - b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) na terenach **1U, 3U, 4U** lokalizacji usług innych niż podstawowe.

### § 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynku kościoła,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynku kościoła: 16,0 m,
    - dla dzwonnicy lub wieży kościoła: 30,0 m,

- dla budynków wymienionych w pkt 2 lit. a): 10,0 m,
  - f) geometrię dachów: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połąci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połącie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obsługę komunikacyjną z drogi **1KDW**,
  - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca siedzące w kościele oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno - usługowego z usługami o profilu związanym wyłącznie z przeznaczeniem terenu,
  - b) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
  - d) lokalizację w ramach budynków 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

#### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 3,5,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 70%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

- e) wysokość zabudowy nie większą niż 16,0 m,
  - f) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci do 25°,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obsługę komunikacyjną z ul. Grabowskiej, przyległej do obszaru planu lub poprzez dojazdy w ramach terenu,
  - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach produkcyjnych lub magazynowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
  - j) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b) oraz z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów, w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - k) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, złożonej z drzew i krzewów, o gęstości uniemożliwiającej przezierność i o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - b) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. j), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
  - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
  - d) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej;
- 3) zakazuje się:

- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) lokalizacji usług podstawowych oraz usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- c) realizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi **KDS**.

#### § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/US - 4ZP/US**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej,
  - b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
  - d) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
  - e) na terenach **1ZP/US, 4ZP/US** zachowanie istniejących cieków i rowów jako otwartych,
  - f) na terenie **1ZP/US** zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu drzewostanu, z dopuszczeniem cięć sanitarnych drzew chorych i zamierających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyłącznie na terenie **4ZP/US**, w strefie oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

#### § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z/IT - 2Z/IT**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację zieleni, w sposób nie kolidujący z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących budynków,
  - b) wykorzystanie terenów jako powierzchni biologicznie czynnych dla przyległych terenów **1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 1MW**;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

#### § 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT - 3IT**:

- 1) ustala się:
- a) na terenach **1IT, 2IT** lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki,
  - b) na terenie **3IT** lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - c) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie.

#### § 18

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

#### § 19

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 10 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń

i podziałów nieruchomości.

## § 20

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **ZP/US, Z/IT, KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDWp, KX**, z zastrzeżeniem § 21 pkt 2 lit. a);
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref kontrolowanych od gazociągów oraz stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

## § 21

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) szerokość dróg oraz publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
  - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii,
  - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na terenie **KDWp** wiat przystankowych o wysokości nie większej niż 5,0 m i dachach płaskich,
  - b) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.
- 3) zakazuje się realizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych dróg **25KDD**, **29KDD** i **2KDW** do drogi **KDS**.

## § 22

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. g) 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.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy Końcowe**

##### § 23

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

##### § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

##### § 25

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



## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego

z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ul. Grabowską a ul. Olszynową.**

Uchwałą nr XII/161/2019 z dnia 28 sierpnia 2019 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Grabowską a ul. Olszynową.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby określenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Wśród najważniejszych uwarunkowań, które determinują możliwości określenia zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem wymienić należy:

- strefę oddziaływania elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w miejscowości Wysocko Wielkie, która powoduje, że w przypadku braku uchwalenia planu w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724) w strefie tej nie będzie możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
- przebieg drogi ekspresowej S-11 we wschodniej części obszaru opracowania;
- przebieg istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wraz ze strefami ochronnym, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto, na terenach dotąd niezabudowanych, konieczne było także zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej racjonalne wydzielanie nowych działek budowlanych.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego ww. uchwały z dnia 28 sierpnia 2019 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obszar planu wchodzi w skład: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie symbolem „MN”), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (oznaczenie symbolem „MN/U”), terenów usług i aktywności gospodarczej (oznaczenie symbolem „UP”) oraz terenów ulic ekspresowych (oznaczenie symbolem „KDS”). Przy tym, zgodnie z zasadami ogólnymi przyjętymi w Studium (Rozdział 2.1.2), „określone dominujące przeznaczenie terenu musi zajmować co najmniej 60% powierzchni danego terenu, pozostałe 40% można przeznaczyć na przeznaczenie uzupełniające. Jeśli dla danego terenu podano więcej niż jedno przeznaczenie, wymienione przeznaczenia można realizować zamiennie lub łącznie w dowolnych proporcjach (dotyczy to zarówno przeznaczenia dominującego, jak i przeznaczenia uzupełniającego)”. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy istniejącej w okolicy - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stref stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, jak też poprzez ustalenia dla budynków o szczególnych walorach historycznych lub architektonicznych, chronionych planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska,

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Znajdujące się w obszarze planu oraz przyległe do tego obszaru drogi publiczne uzbrojone są w zdecydowanej większości w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie

dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z ogólnodostępnym układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Prezydent Miasta Ostrowa Wlkp. przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego Nr XLVIII/472/2014 z dnia 24.04.2014 r.)

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.