



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 września 2015 r.

Poz. 5158

UCHWAŁA NR XI/121/2015 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Sadowej

Na podstawie : art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz.199 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XIII/163/2007 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Sadowej, Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Ostrów Wielkopolski uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/163/2007 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Sadowej, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ulicy Sadowej, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ulicy Sadowej” opracowany w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchni tej działki;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany projektowanego budynku od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu, przy

czym do 2,0 m przed tę linię wysunąć można takie elementy architektoniczne budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz inne detale wystroju architektonicznego;

- 3) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczających 10°.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) projektowane pasy zieleni izolacyjnej.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN / U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 5) **G** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
- 6) **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 7) **KDZ** – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 8) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 10) **KDDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów kolejowych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
- 2) dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 3) na terenach MN i MN/U zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych, w szczególności drewna, kamienia, cegły;
- 4) na terenach 11P/U i 12P/U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) na terenach 11P/U i 12P/U zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m² poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 6) na terenie planu zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, stosownie do potrzeb;
- 7) wysokości, o których mowa w §5 pkt 6 oraz w Rozdziale 2, nie dotyczą obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 8) istniejące i projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U), określona w Rozdziale 2 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;
- 10) dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 11) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy w szczególności tj. wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 12) dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 13) zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich;
- 14) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się, w obrębie budynku mieszkalnego, lokalizację funkcji usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) pomieszczenia usługowe należy lokalizować od strony ulicy, a ich powierzchnia nie może przekroczyć: 50,0 m² na jednej działce budowlanej oraz 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie gastronomii, handlu hurtowego, piekarni, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;
- 15) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni:
 - a) do 10,0 m² na jednej działce budowlanej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i P/U,
 - b) do 2,0 m² na jednej działce budowlanej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - c) do 1,0 m² na jednej działce budowlanej, dla pozostałych terenów;
- 16) na terenach MN i MN/U zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 2) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
- 3) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza na terenach wymagających ochrony (MN, MN/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
- 4) ustala się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej określonych na rysunku planu o szerokościach ustalonych w Rozdziale 2;

- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 6) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
- 7) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić glebę odsłoniętą; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem;
- 8) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z unieszkodliwianiem odpadów, w tym składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 11) ustala się gromadzenie odpadów komunalnych i innych niż komunalne w przystosowanych do tego celu miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków.

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

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

- 1) szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu;
- 2) na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb;
- 4) dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
- 5) dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
- 6) należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie objętym opracowaniem planu obszary takie i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania;

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

- 1) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni i szerokości działek określonych w Rozdziale 2;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90° , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN, MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN, MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 4) wszelkie projektowane na terenie planu budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 5) na terenie planu znajdują się słupowe stacje transformatorowe sN/nn oraz linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110 kV , linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia sN 15 kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn $0,4 \text{ kV}$, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokości pasa terenu ochronnego wynikające z przepisów odrębnych wynoszą odpowiednio dla linii:
 - 110 kV – $15,0 \text{ m}$ od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - 15 kV – $5,0 \text{ m}$ od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - $0,4 \text{ kV}$ – $3,0 \text{ m}$ od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - b) lokalizacja zabudowy w obrębie pasa terenu ochronnego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci, z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się modernizację linii napowietrznych WN 110 kV na obszarze planu z możliwością nieznacznej zmiany przebiegu ich trasy,
 - d) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie sieci średniego napięcia sN 15 kV oraz niskiego napięcia nn $0,4 \text{ kV}$, na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci;
- 6) przez teren opracowania planu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia: DN100 odb. Ostrów Wielkopolski i DN200 relacji Antonin - Ostrów Wielkopolski oraz jest zlokalizowana stacja redukcyjno-pomiarowa Ostrów Wielkopolski I i II stopnia, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) na wniosek zarządcy sieci ustalono obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągów, o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, dla których obowiązują odległości podstawowe lokalizacji obiektów terenowych względem istniejącej sieci, wynoszące odpowiednio:
 - dla gazociągu DN100 odb. Ostrów Wlkp. oraz DN200 relacji Antonin – Ostrów Wielkopolski - dla budynków mieszkalnych wolno stojących – $20,0 \text{ m}$ na stronę od jego osi, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – $25,0 \text{ m}$ na stronę od jego osi,

- dla stacji redukcyjno-pomiarowej – 35,0 m od granic terenu stacji,
 - b) lokalizacja wszelkich obiektów bliżej niż w ustalonych odległościach podstawowych, wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci,
 - c) w obszarze ograniczonego użytkowania możliwe jest nasadzenie drzew w odległości nie mniejszej niż 3,0 m na stronę od osi sieci,
 - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) przez teren opracowania planu przebiegają sieci gazowe średniego ciśnienia DN 150 i DN 200, dla których należy zachować obszary ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągów o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) do czasu przełożenia istniejących linii elektroenergetycznych oraz innych sieci uzbrojenia podziemnego należy zachować odległości dla nowej zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu, wzdłuż zachodniej granicy planu zlokalizowana jest droga krajowa nr 11 (ulica Wrocławska), dla której na wniosek zarządcy drogi, ustala się obowiązek zachowania odległości dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, wynoszących odpowiednio:
- a) 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) 50,0 m dla jednokondyganacyjnych obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem §12 pkt 9 lit d,
 - c) 70,0 m dla wielokondyganacyjnych obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem §12 pkt 9 lit d,
 - d) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 70,0 m od krawędzi jezdni, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające właściwe standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności istniejące drogi publiczne (ulica Kamienna i Wrocławska) zlokalizowane poza terenem opracowania planu, drogi publiczne: zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny, określone na rysunku planu symbolami: 28KDZ, 23KDL, 17KDD, 20KDD, 22KDD, 27KDD i 19KDDX;
- 2) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego budynku;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych,
 - c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 pkt 2 lit d, f,
 - d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) dla obiektów infrastruktury technicznej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 pkt 2 lit f,
 - f) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §13 pkt 2 lit c, e, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 3) tereny objęte planem będą obsługiwane pod względem komunikacji z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w Rozdziale 2 i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

- 4) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
- 5) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem §13 pkt 6, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 6) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować poza pasem drogowym drogi krajowej nr 11 (ulica Wrocławska);
- 7) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
- 8) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 9) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
- 10) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
 - a) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U), do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków;
 - c) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych i produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 11) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 12) dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 pkt 9;
- 13) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 14) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 16) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 17) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych (trafostacji), na terenach 1P/U, 11P/U i 12P/U o ile warunki techniczne nie pozwalają na prowadzenie jej w pasach drogowych;
- 18) ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 19) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
 - f) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-lokalnej 23KDL (ulicy Południowej) oraz z drogi publicznej-zbiorczej 28KDZ; ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej oraz lokalizacji nowych zajazdów z drogi krajowej nr 11 (ulica Wrocławska) zlokalizowanej poza terenem opracowania planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2E** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 10,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych – 2,5 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
 - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-lokalnej 23KDL (ulicy Południowej) oraz z drogi publicznej-zbiorczej 28KDZ poprzez teren 1P/U;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek: 22,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200,0 m²,
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - h) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, dla 20 % powierzchni dachu dopuszcza się nachylenie połaci pod innym kątem; dopuszcza się dachy płaskie;
 - budynku usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
 - i) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych-dojazdowych 17KDD, 20KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego 19KDDX;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 800,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek: 20,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - g) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, dla 20 % powierzchni dachu dopuszcza się nachylenie połaci pod innym kątem; dopuszcza się dachy płaskie;
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych-dojazdowych 17KDD, 20KDD, 22KDD oraz z dróg wewnętrznych 18KDW i 21KDW;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek: 18,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) nową zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m²,
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - h) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, dla 20 % powierzchni dachu dopuszcza się nachylenie połaci pod innym kątem; dopuszcza się dachy płaskie;
 - budynku usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
 - i) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z ulicy Kamiennej zlokalizowanej poza terenem opracowania planu, z drogi publicznej-lokalnej 23KDL, z dróg publicznych-dojazdowych 17KDD, 22KDD oraz z dróg wewnętrznych 24KDW, 25KDW, 26KDW;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11P/U, 12P/U** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 5000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek: 20,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000,0 m²,

- c) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
 - g) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z ulicy Kamiennej zlokalizowanej poza terenem opracowania planu oraz z drogi publicznej-dojazdowej 27KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13G** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych – 30,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
 - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-dojazdowej 27KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14E** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 20,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych – 7,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
 - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-dojazdowej 27KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN/U** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych – 18,0 m;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) nową zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
- b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący,
- c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- d) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki, wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- f) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, dla 20 % powierzchni dachu dopuszcza się nachylenie połaci pod innym kątem; dopuszcza się dachy płaskie
 - budynku usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- g) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych- dojazdowych 20KDD, 22KDD;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U** :

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4000,0 m²,
- b) minimalna szerokość nowo wydzielonych działek budowlanych – 30,0 m;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
- e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z dróg publicznych-dojazdowych 20KDD, 27KDD;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 24. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **17KDD, 18KDW, 19KDDX, 20KDD, 21KDW, 22KDD, 23KDL, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDD, 28KDDZ** :

1) przeznaczenie terenu:

- a) 17KDD - droga publiczna-dojazdowa,
- b) 18KDW - droga wewnętrzna,
- c) 19KDDX - publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- d) 20KDD - droga publiczna-dojazdowa,

- e) 21KDW - droga wewnętrzna,
 - f) 22KDD - droga publiczna-dojazdowa,
 - g) 23KDL - droga publiczna-lokalna,
 - h) 24KDW - droga wewnętrzna,
 - i) 25KDW - droga wewnętrzna,
 - j) 26KDW - droga wewnętrzna,
 - k) 27KDD - droga publiczna-dojazdowa,
 - l) 28KDZ - droga publiczna-zbiorcza,
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w wysokości 30%.

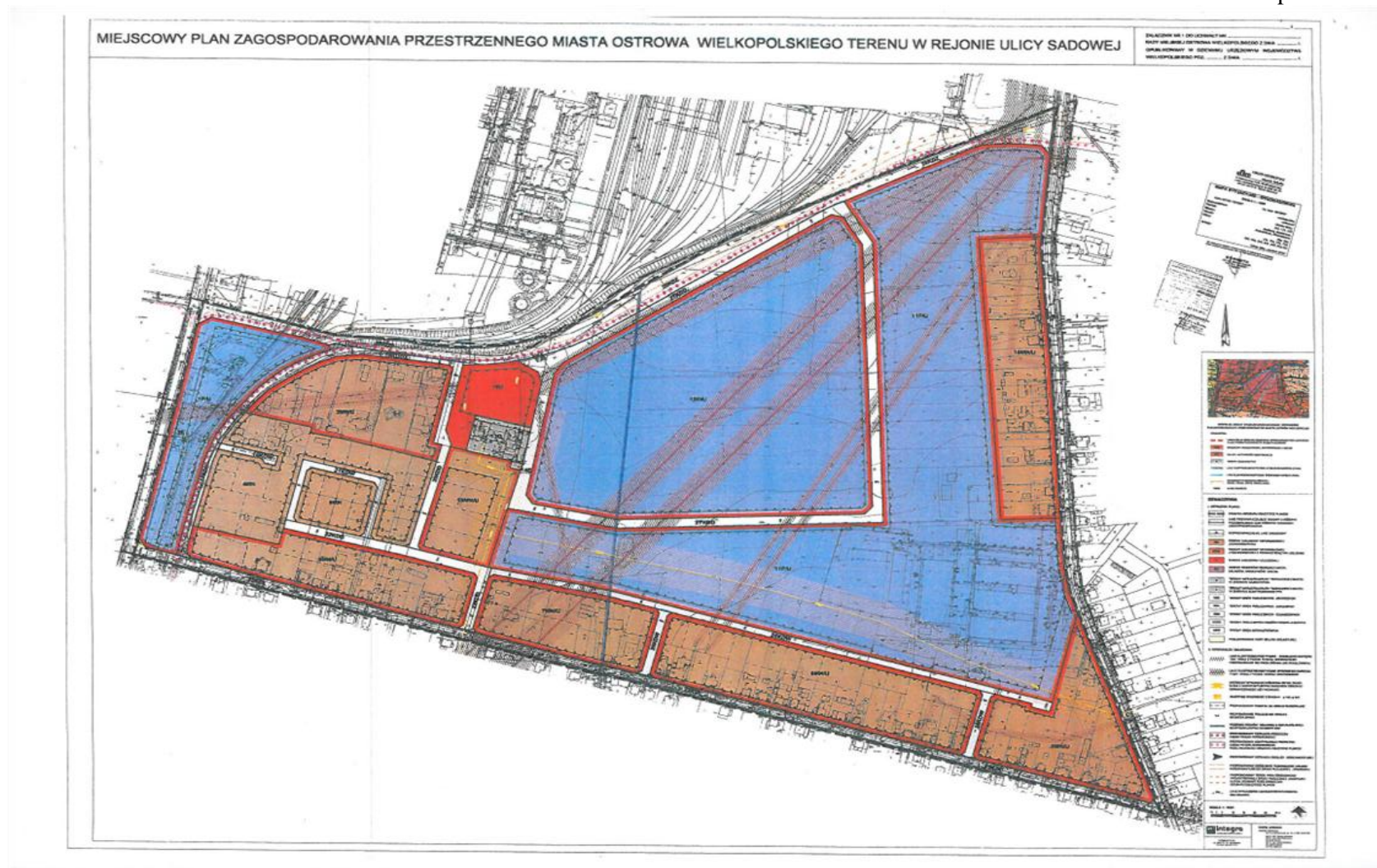
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jarosław Lisiecki

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/121/2015
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 26 sierpnia 2015 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XI/121/2015
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Załącznik nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz.199 ze zm.) Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/ ... /

Jarosław Lisiecki

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XI/121/2015
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Załącznik nr 3

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Miasto Ostrów Wielkopolski oraz zasadach ich finansowania.

1. Realizacja magistralnych instalacji wodnych i kanalizacyjnych nastąpi z budżetu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.
2. Realizacja wydatków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po ujęciu wiążących się z nimi inwestycji w budżecie miasta.
3. Przewiduje się możliwość pokrycia części wydatków, o których mowa w ust. 1 i 2, ze środków pochodzących z funduszy unijnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/ ... /

Jarosław Lisiecki