



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 7 maja 2012 r.

Poz. 2054

### UCHWAŁA NR XVIII/195/2012 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 marca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Wiśniowej – część A.**

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr L/653/2010 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Wiśniowej – część A, Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwała, co następuje:

#### **Rozdział I Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Wiśniowej – część A, przyjętego uchwałą nr IX129/2003 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 17 czerwca 2003 r., zmienionego uchwałą nr XXXI/427/2009 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 stycznia 2009 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych w nim rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Miasto Ostrów Wielkopolski (uchwała Nr XIV/269/2000 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 20 lutego 2000 r.), zwanego dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- 4) „działce w ramach ogrodu” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki” określone w ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005r. Nr 169, poz. 1419 ze zm.);

- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, z wyłączeniem takich elementów jak: schody, rampy, tarasy, balkony;
- 7) „reklamie” – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych;
- 8) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej, zestawów anten i kontenerów technicznych;
- 9) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, w miejscu wykonywania działalności;
- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego;
- 13) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

## 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 linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem U/Z;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) teren zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZO;
- 10) teren ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 12) teren dróg publicznych – zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 13) teren dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

14) teren dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 4 m od granic dróg wewnętrznych w przypadku geodezyjnego wydzielenia takich dróg;
- b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m;
- b) lokalizację słupów ogłoszeniowo – reklamowych o powierzchni podstawy nie przekraczającej 2,0 m<sup>2</sup> i o wysokości nie przekraczającej 3,5 m;
- c) lokalizację obiektów małej architektury;
- d) stosowanie elementów drewnianych na elewacjach budynków;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji reklam;
- b) lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach MN;
- c) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- d) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
- e) stosowania materiałów z blachy i z PCV jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien;
- f) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup> i większej.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z Gminnym planem gospodarki odpadami dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) obowiązek przebudowy urządzeń drenarskich na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej w przypadku wystąpienia kolizji tych urządzeń z lokalizowanymi obiektami budowlanymi;
- d) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów MN/U, U i U/Z, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz dla terenów US, ZP i ZD jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- g) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg publicznych, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi;
- b) stosowania do celów grzewczych paliw innych niż niskoemisyjne, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne, alternatywne źródła energii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających przeprowadzenia prac ziemnych, celem ustalenia ewentualnego zakresu badań archeologicznych.

§ 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- c) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych, wbudowanych w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- e) powierzchnię zabudowy garażu albo budynku gospodarczo – garażowego – nie więcej niż 45 m<sup>2</sup>;
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych: 10 m, jako dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;
- h) geometrię dachów:
  - dla budynków mieszkalnych: strome - o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. i;
  - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne;
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
- j) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>, szerokości frontów nie mniejszej niż 20 m i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
  - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla których maksymalna powierzchnia może wynosić 70 m<sup>2</sup> i które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg;

- wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
  - wydzielenia działek w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
  - b) lokalizację garażu albo budynku gospodarczo – garażowego jako wolnostojącego w tym usytuowanego bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem usytuowania w głębi działki, za linią tylnej ściany budynku mieszkalnego;
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - d) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
  - e) prowadzenie infrastruktury technicznej;
  - f) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
  - g) realizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych, przy czym poziom posadzki parteru nie może przekraczać 1 m ponad poziomem terenu;
  - h) stosowanie ogrodzeń w formie żywoplotów o wysokości nie większej niż 2 m;
  - i) stosowanie w budynkach mieszkalnych częściowo dachów płaskich, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całego dachu;
  - j) 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;
  - k) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - l) umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach i o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji od strony frontów działek ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 1,50 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. h.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako wolnostojących;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
  - d) powierzchnię zabudowy garażu albo budynku gospodarczo – garażowego – nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki; wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 7 m – w przypadku dachu płaskiego albo 10 m – w przypadku dachu stromeego;
    - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromeego;
  - f) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
  - i) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;
  - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dopuszcza się:
- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup>, szerokości frontów nie mniejszej niż 20 m i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
    - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla których maksymalna powierzchnia może wynosić 70 m<sup>2</sup> i które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg;
    - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
    - wydzielania działek w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - c) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
  - d) prowadzenie infrastruktury technicznej;
  - e) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
  - f) realizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
  - g) stosowanie ogrodzeń w formie żywoplotów o wysokości nie większej niż 2 m;
  - h) 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;
  - i) umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach i o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji od strony frontów działek ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 1,50 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe;
  - b) sytuowanie budynków jako wolnostojących, szeregowych lub bliźniaczych;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
  - e) wysokość zabudowy kubaturowej nie mniejszą niż 3,5 m oraz nie większą niż 12 m;
  - f) dowolną geometrię dachów;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
  - h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jednego miejsca postojowego przystosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych w granicach każdej działki;

2) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:

- wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla których maksymalna powierzchnia może wynosić 70 m<sup>2</sup> i które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg;
- wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- wydzielania działek w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

b) zblokowanie budynków bliźniaczych i szeregowych w granicach działek;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;

e) prowadzenie infrastruktury technicznej;

f) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny – nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;

g) realizację kondygnacji podziemnej, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;

h) lokalizację sztyldów:

- wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
- na budynkach, o powierzchni sztyldu nie przekraczającej 10% powierzchni każdej elewacji;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp.;

b) lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem służących wydzieleniu miejsc składowania odpadów.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/Z:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe;

b) sytuowanie budynków jako wolnostojących, szeregowych lub bliźniaczych;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki;

e) wysokość zabudowy kubaturowej nie mniejszą niż 3,5 m oraz nie większą niż 12 m;

f) dowolną geometrię dachów;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;

h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jednego miejsca postojowego przystosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych w granicach każdej działki;

2) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:

- wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla których maksymalna powierzchnia może wynosić 70 m<sup>2</sup> i które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg;
- wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- wydzielania działek w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- b) zblokowanie budynków bliźniaczych i szeregowych w granicach działek;
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- d) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
- e) prowadzenie infrastruktury technicznej;
- f) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny – nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
- g) realizację kondygnacji podziemnej, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
- h) lokalizację sztyldów:
  - wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
  - na budynkach, o powierzchni sztyldu nie przekraczającej 10% powierzchni każdej elewacji;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp.;
- b) lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem służących wydzieleniu miejsc składowania odpadów.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 20%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy kubaturowej nie większą niż 10 m;
- e) dowolną geometrię dachów;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
- g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;
- h) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 20 miejsc postojowych, w tym co najmniej dwóch miejsc postojowych przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 30% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. b, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla obiektów sportu i rekreacji w ramach terenu;
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- c) prowadzenie infrastruktury technicznej;
- d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny – nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;



- e) realizację kondygnacji podziemnej, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
  - f) wydzielanie nieruchomości przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki o powierzchni maks. 70 m<sup>2</sup>, posiadających bezpośredni dostęp do dróg;
  - g) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;
  - h) lokalizację sztyldów:
    - wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
    - na budynkach, o powierzchni sztyldu nie przekraczającej 10% powierzchni każdej elewacji;
- 3) zakazuje się lokalizacji od strony dróg ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy kubaturowej nie większą niż 12 m;
- e) dowolną geometrię dachów;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
- g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;
- h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdym 3 zatrudnionych, w tym co najmniej jednego miejsca postojowego przystosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych w granicach każdej działki;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. b, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla zabudowy usługowej w ramach terenu;
- b) lokalizację garaży w strefie lokalizacji usług obsługi komunikacji samochodowej oznaczonej na rysunku planu, o powierzchni zabudowy jednego garażu nie większej niż 30 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 3,5 m i dachu płaskim;
- c) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:
  - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla których maksymalna powierzchnia może wynosić 70 m<sup>2</sup> i które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg;
  - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
  - wydzielania działek w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- e) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
- f) prowadzenie infrastruktury technicznej;
- g) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny – nie wyżej niż 10 m powyżej najwyższego punktu dachu;

- h) realizację kondygnacji podziemnej, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
  - i) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;
  - j) lokalizację sztyldów:
    - wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
    - na budynkach, o powierzchni sztyldu nie przekraczającej 10% powierzchni każdej elewacji;
- 3) zakazuje się lokalizacji od strony dróg ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych wyższych niż 2 m.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się lokalizację stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
  - c) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, lub z dróg przyległych do obszaru planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, placów zabaw oraz tablic informacyjnych;
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - c) prowadzenie infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
  - a) dokonywania wtórnych podziałów terenu;
  - b) lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem placów zabaw, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZO:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dostępu do wód;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - b) prowadzenie infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
  - a) dokonywania wtórnych podziałów terenu;
  - b) lokalizacji ogrodzeń.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację na działce w ramach ogrodu maksymalnie jednej altany;
  - b) lokalizację miejsc zbierania odpadów w obrębie terenu;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w ramach ogrodu - nie więcej niż 10%;
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki w ramach ogrodu;
  - e) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
  - f) geometrię dachów: strome, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 pkt 1 lit. a;
  - h) powierzchnię działki w ramach ogrodu: od 300 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>;
  - i) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu;
  - j) zapewnienie w obrębie terenu co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 działkę w ramach ogrodu;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
  - b) lokalizację w obrębie terenu dojazdów;
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - d) prowadzenie infrastruktury technicznej;
  - e) lokalizację obiektów towarzyszących, tj. świetlic, budynków technicznych, sanitariatów o wysokości nie większej niż 5 m, dachach stromych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° i łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - f) stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów o wysokości nie większej niż 2 m,
- 3) zakazuje się:
- a) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 1 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;
  - b) podpiwniczania budynków;
  - c) dokonywania wtórnych podziałów terenu, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- § 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W:
- 1) ustala się:
    - a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
    - b) obsługę komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej;
    - b) regulację linii brzegowych wyłącznie w celu zapewnienia prowadzenia właściwej gospodarki wodnej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

**§ 20.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia takiej procedury w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**§ 22.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, ZO i W;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz w pasie:
  - a) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV;
  - b) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
  - c) 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 3) uwzględnienie maksymalnych odległości podstawowych lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejących sieci gazowych:
  - a) dla oddzielnie stojących budynków mieszkalnych i zespołów budynków stanowiących jedno gospodarstwo oddalone od innych podobnych obiektów o co najmniej 20 m:
    - 35 m od osi gazociągów DN 500 i DN 400,
    - 20 m od osi gazociągów DN 100;
  - b) dla oddzielnie stojących budynków niemieszkalnych i budowli pomocniczych:
    - 25 m od osi gazociągów DN 500 i DN 400,
    - 15 m od osi gazociągów DN 100;
  - c) wszelkie zamiary lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż podane w lit. a i lit. b, należy uzgodnić z zarządcą tych sieci;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL i KDD:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - b) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
  - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) lokalizację elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) wprowadzenie nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

**§ 24.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przeniesienia na tereny komunikacji;
  - b) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - e) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
  - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - i) lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w poboczach dróg i skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe na zasadach określonych przez właściwych gestorów tych sieci;
  - d) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 25.** Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### Rozdział III Przepisy końcowe

**§ 26.** Dla całego obszaru objętego planem 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 %.

**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
(-) Jarosław Lisiecki



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVIII/195/2012  
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego  
z dnia 29 marca 2012 r.

Załącznik nr 2

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**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.