



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 31 marca 2015 r.

Poz. 1959

### UCHWAŁA NR V/53/2015 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 25 lutego 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Stanisława Maczka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. 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 L/486/2014 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Stanisława Maczka, Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Ostrowo Wielkopolski uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Stanisława Maczka.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony pomiędzy ulicami Poniatowskiego, Głowackiego i Stanisława Maczka, którego szczegółowe granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne i sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

**§ 4. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek (budynki) w stanie wykończonym w obrysie ścian zewnętrznych;
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia określonego w §5;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1.** Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami MN/U1, MN/U2 i MN/U3, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
  - c) usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży),
  - d) zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce);
- 2) dróg publicznych klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolami KDD1, KDD2 i KDD3, dla których ustala się przeznaczenie terenu: drogi publiczne.

**§ 6. 1.** Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych a także prefabrykowanych słupków ogrodzeniowych;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie 1 budynku mieszkalnego.

**§ 7. 1.** Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji usług, które zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ograniczenie określone w pkt 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją:

- a) dróg publicznych,
  - b) garaży,
  - c) parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) tereny MN/U1, MN/U2 i MN/U3 zalicza się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 310 „Dolina kopalna rzeki Ołobok”, gromadzącego wody piętrowego w utworach porowych.

**§ 8. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty i tereny wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9. 1.** Drogi oznaczone symbolami KDD1, KDD2 i KDD3 stanowią obszar przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem terenu określonym w §5 pkt 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10. 1.** Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć:
  - a) 5,5 m - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - b) 14 m - dla pozostałych budynków;
- 5) ustalenia dotyczące miejsc do parkowania:
  - a) minimalna liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż:
    - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - a) w przypadku realizacji na danym terenie wielu funkcji, ilość miejsc postojowych podlega zsumowaniu,
  - b) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsce lub miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych, przy czym dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconą ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

8) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych na 600 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych w celu wydzielenia niezbędnych działek budowlanych dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic 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.

§ 12. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów MN/U1, MN/U2 oraz MN/U3 nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontu działki dla terenów MN/U1, MN/U2 oraz MN/U3 nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90 z dopuszczalną tolerancją 30;
- 4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w §6 uchwały.

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 15. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) ustalenia ogólne:
  - a) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu,
  - b) nowe i przebudowywane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne (kablowe);
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 3) ścieki komunalne: należy odprowadzić do sieci kanalizacyjnej;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do odbiorników tych wód z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód oraz §7 pkt 2 uchwały;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z lokalnej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z lokalnej sieci energetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła zdalaczynne lub lokalne kotłownie wytwarzające ciepło z wykorzystaniem ekologicznych technologii produkcji energii o niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: odpady należy gromadzić w sposób selektywny i zagospodarować je zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy miasto Ostrów Wielkopolski oraz przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie komunikacji ustala się co następuje:

- 1) dla dróg publicznych klasy „D” - dojazdowe oznaczonych symbolami KDD1, KDD2 i KDD3 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 17. 1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

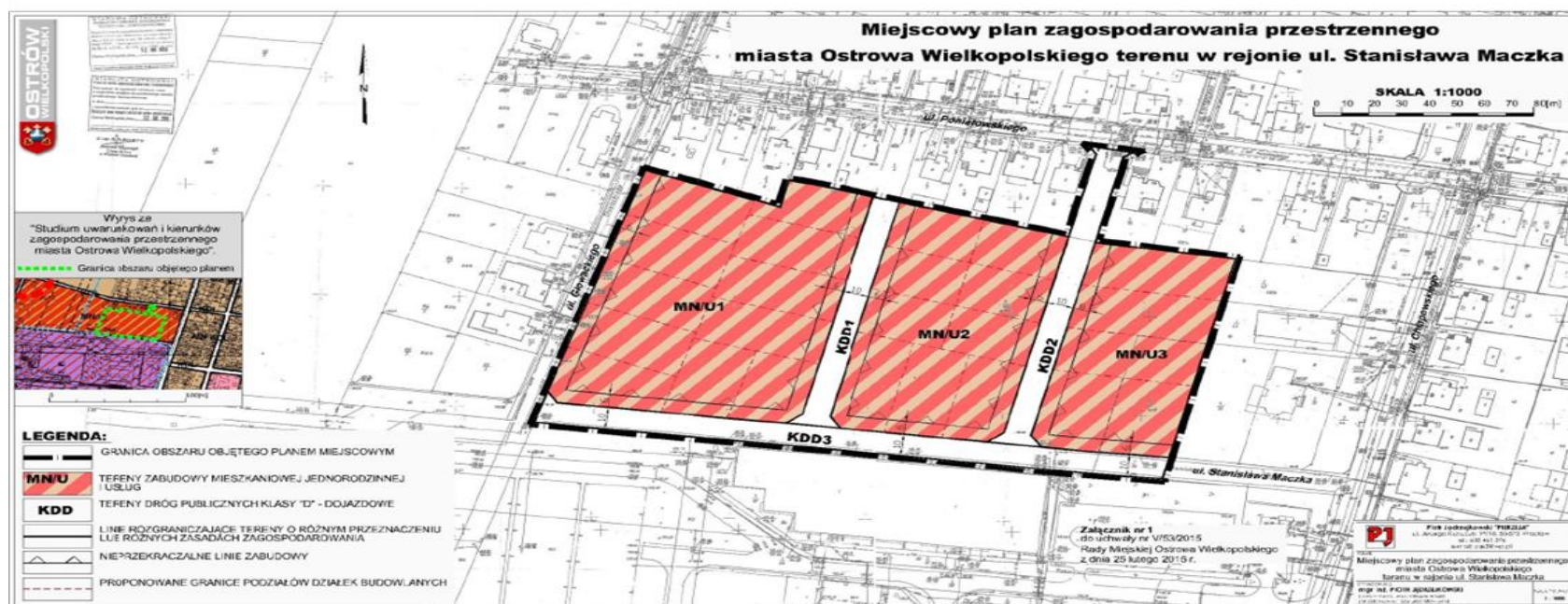
**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

§ 18. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrów Wielkopolski.

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

Przewodniczący Rady  
(-) Jarosław Lisiecki

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr V/53/2015  
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego  
z dnia 25 lutego 2015 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr V/53/2015  
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego  
z dnia 25 lutego 2015 r.

Załącznik nr 2

### **ROZTRZYGNIĘCIE**

#### **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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr V/53/2015  
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego  
z dnia 25 lutego 2015 r.

Załącznik nr 3

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**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.