

BRM.0006.24.2026

Ostrów Wielkopolski 11.03.2026 r.

Pan Przewodniczący Komisji

- **Gospodarki Miejskiej**

Rady Miejskiej

Proszę o zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie:

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego
terenu pomiędzy al. Słowackiego, a ul. Torową – część B.**

Jednocześnie informuję, iż Pani Prezydent Miasta proponuje poprosić do udziału w posiedzeniu Komisji w celu przedstawienia tematu p. Jakuba Tomalkiewicza – I Zastępcy Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jakub Buduch



Projekt

z dnia 10 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

PREZYDENT MIASTA

Beata Klimek

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego, a ul. Torową – część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) - Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego, a ul. Torową – część B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, przyjętego uchwałą Nr LXI/664/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 19 czerwca 2023 r.

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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny, zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy albo garażowo-gospodarczy;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których udział prześwitów stanowi nie mniej niż 50% powierzchni pojedynczego przęsła;
- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) „tablicy reklamowej”, „urządzeniu reklamowym”, „szyldzie” - należy przez to rozumieć pojęcia „tablicy reklamowej”, „urządzenia reklamowego” i „szyldu” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”;
- 11) „teren” – 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.

Rozdział 2. 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefy zieleni;
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 19MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNB - 2MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U - 2MNW-U**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW - 5MW**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW-U - 5MW-U**;

- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MWK-U - 4MWK-U**;
- 8) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U - 4U**;
- 9) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UZ - 4UZ**;
- 10) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UZ-UE-US - 2UZ-UE-US**;
- 11) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-ZP - 2US-ZP**;
- 12) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;
- 13) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**;
- 14) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE - 2IE**;
- 15) tereny ciepłownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IC - 5IC**;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP - 4ZP**;
- 17) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 18) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL - 7KDL**;
- 19) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 25KDD**;
- 20) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 21) teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) wysokość zabudowy dla budowli: nie większą niż 15,0 m,
- c) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację szyldów wyłącznie na terenach **MNW, MNB, MNS, MNW-U, MW-U, MWK-U, U, UZ, UZ-UE-US, US-ZP**, w następujących formach:

- na terenach **MNW, MNB, MNS, MW-U, MWK-U** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
- na terenach **MNW-U, U, UZ, UZ-UE-US, US-ZP** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5 m² na elewacji oraz 2 m² na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce budowlanej, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 2,0 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m lub jednego szyldu na działce budowlanej wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 1,0 m, montowanego powyżej ścian budynku,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m lub w formie słupów ogłoszeniowych o wysokości słupa nie większej niż 3,0 m i średnicy nie większej niż 2,0 m²,

d) lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w pkt 2 lit. a),
- c) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń innych niż ażurowe oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- e) na terenach **MNW**, **MNB** i **MNS** lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **MW** i **MWK-U**, z wyłączeniem ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,0 m, zabezpieczających place zabaw lub ogródki przynależące do lokali mieszkalnych,
- g) lokalizacji ogrodzeń na terenie **KOR**, z wyłączeniem ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,0 m dla ogródków gastronomicznych,
- h) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZP**, **KDR**, **KDL**, **KDD**, **KP**,
- i) na terenach **MNW**, **MNB** i **MNS** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- j) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- k) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych i z dopuszczeniem wymiany na nowe napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- l) lokalizacji budynków wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
- m) lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego,
- n) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zakładów pogrzebowych, krematoryjnych, ślusarskich, hodowli zwierząt.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację stref zieleni, złożonych z drzew i krzewów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MNW**, **MNB** i **MNS** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenów **MNW-U**, **MW-U** i **MWK-U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych nr 90, 92 (część) i 93, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w obszarze obiektów wymienionych w pkt 1), w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem odtworzenia formy, w tym podziałów, proporcji, profilu i detalu,
 - b) zachowanie lub odtworzenie historycznego rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły i wystroju elewacji,
 - d) montaż kominów ogrzewania gazowego, klimatyzatorów, anten, instalacji fotowoltaicznych, w sposób nie zakłócający odbioru wizualnego budynku od strony dróg i innych ogólnodostępnych przestrzeni;
- 4) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się montaż rolet pod warunkiem zastosowania puszek roletowych wmontowanych w ścianę budynku;
- 5) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się:
 - a) ocieplania elewacji zdobionych detalem architektonicznym oraz elewacji ceglanych,
 - b) obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 19MNW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty,
 - c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - g) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - i) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich,
 - j) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° , z dopuszczeniem dachów płaskich, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,
- dla budynków pomocniczych i wiat: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° ,

k) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

l) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu,

m) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

n) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2 , z zastrzeżeniem pkt 2 lit c), z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz dla budynków pomocniczych i wiat,

b) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

c) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. n), wydzielonych przed wejściem w życie planu,

d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,

e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNB - 2MNB**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty,

c) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym,

d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,

e) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

g) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m^2 ,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

i) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 8,0 m,
- dla budynków pomocniczych i wiat: 4,0 m,

j) geometrię dachów: płaskie,

k) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

l) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu,

m) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc;

n) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit d), z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz dla budynków pomocniczych i wiat,

b) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,

c) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. n), wydzielonych przed wejściem w życie planu,

e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,

f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNS**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty,

c) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie szeregowym,

d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,

e) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

g) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

i) wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich,
- dla budynków pomocniczych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich,

j) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° , z dopuszczeniem dachów płaskich, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,
- dla budynków pomocniczych i wiat: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45° ,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

l) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu,

m) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

n) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 180 m^2 , z zastrzeżeniem pkt 2 lit c), z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
- b) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- c) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. n), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U - 2MNW-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego,
- b) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty,
- c) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w układzie bliźniaczym,
- d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- e) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - h) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
 - i) wysokość zabudowy budynków nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10,0 m przy dachu stromym lub 8,0 m przy dachu płaskim,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,50 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich,
 - j) geometrię dachów: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - m) zapewnienie, w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc;
 - n) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
 - c) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW - 5MW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) nadziemną intensywność zabudowy:
 - na terenach **1MW – 3MW**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,5,
 - na terenach **4MW – 5MW**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 4,5,
- c) maksymalną intensywność zabudowy:
 - na terenach **1MW – 3MW**: 3,0,
 - na terenach **4MW – 5MW**: 5,0,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach **1MW – 3MW**: 16,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych na terenach **4MW – 5MW**: 29,0 m,
 - dla garaży wielopoziomowych: 12,0 m,
- g) geometrię dachów: płaskie,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit d), z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację garaży wielopoziomowych,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- c) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
- d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. k), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- f) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- g) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U - 5MW-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych,
- b) nadziemną intensywność zabudowy:
 - na terenach **1MW-U – 2MW-U**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,5,
 - na terenach **3MW-U - 5MW-U**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 4,5,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach **1MW-U – 2MW-U**: 16,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych na terenach **3MW-U - 5MW-U**: 29,0 m,
 - dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - dla garaży wielopoziomowych: 12,0 m,

- f) geometrię dachów: płaskie,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w obiektach usług zdrowia oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi zdrowia, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
 - j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację garaży wielopoziomowych,
 - b) lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - d) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
 - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - f) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
 - g) realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków.
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż:
- a) 400 m² na terenach **1MW-U – 2MW-U**,
 - b) 600 m² na terenach **3MW-U i 5MW-U**.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWK-U - 4MWK-U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w układzie pierzejowym, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b),
 - b) lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych usytuowanych od strony terenu **KOR**,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 2,1 i nie więcej niż 3,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenie **1MWK-U**: 30%,
 - na terenach **2MWK-U - 4MWK-U**: 5%,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż 16,0 m,
 - g) geometrię dachów: płaskie,
 - h) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, usytuowanych od strony terenów **4KDL, 5KDL, 7KDL i 24KDD**,

b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie innym niż pierzejowy wyłącznie na tych częściach terenów, na których ustalono nieprzekraczalne linii zabudowy,

c) lokalizację dojazdów i dojazdów,

d) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,

e) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

f) realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji funkcji usługowych w formach innych niż wskazane w pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. a),

b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m².

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U – 4U**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów usługowych,

b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż: 10,0 m,

f) geometrię dachów: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 30°,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu,

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,

j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

3) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż:

a) 400 m² na terenach **1U i 3U**,

b) 1000 m² na terenach **2U** i **4U**.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZ – 4UZ**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych – usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 4,0 m,
 - dla pozostałych budynków: 15,0 m,
- f) geometrię dachów: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 30°,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 5 zatrudnionych w obiektach usług zdrowia i pomocy społecznej oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi zdrowia, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m² na terenie **1UZ** i nie mniejszą niż 1000 m² na terenach **2UZ – 4UZ**, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację, związanych z przeznaczeniem terenu, obiektów, lokali lub pomieszczeń: handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomicznych, sportowych lub rekreacyjnych, administracyjnych, biurowych, socjalnych, sanitarnych, pomocniczych oraz wiat,
- b) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- c) realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZ-UE-US – 2UZ-UE-US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych – usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 4,0 m,
 - dla pozostałych budynków: 15,0 m,
- f) geometrię dachów: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 30°,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w obiektach usług zdrowia, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w obiektach usług edukacji, co najmniej 1 miejsca postojowego na 5 korzystających z obiektów sportowych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi zdrowia, edukacji i sportu, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
- i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację, związanych z przeznaczeniem terenu, obiektów, lokali lub pomieszczeń: handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomicznych, administracyjnych, socjalnych, sanitarnych, pomocniczych oraz wiat,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- c) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- d) realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych – usług kultu religijnego,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynku kościoła: 18,0 m,
 - dla dzwonnicy lub wieży kościoła: 30,0 m,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 4,0 m,
 - dla pozostałych budynków: 12,0 m,
- f) geometrię dachów:
 - dla budynków pomocniczych i wiat: płaskie,
 - dla pozostałych budynków: strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 5 korzystających z obiektu kościoła oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi kultu religijnego, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację, związanych z przeznaczeniem terenu, obiektów, lokali lub pomieszczeń: handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomicznych, administracyjnych, socjalnych, sanitarnych, budynków pomocniczych oraz wiat,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- c) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP – 2US-ZP**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych – usług sportu i rekreacji,
- b) lokalizację zieleni urządzonej,
- c) nadziemną intensywność zabudowy:
 - na terenie **1US-ZP**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
 - na terenie **2US-ZP**: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - na terenie **1US-ZP**: 4,0 m,
 - na terenie **2US-ZP**: 4,0 m dla budynków pomocniczych i wiat oraz 12,0 m dla pozostałych budynków,
- g) geometrię dachów: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 30°,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 5 korzystających z obiektów sportowych, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 łóżka w obiektach noclegowych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi edukacji i sportu, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację, związanych z przeznaczeniem terenu, obiektów, lokali lub pomieszczeń: noclegowych, gastronomicznych, administracyjnych, socjalnych, sanitarnych oraz wiat,

b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

c) na terenie **2US-ZP** lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC**:

1) ustala się:

a) lokalizację cmentarza,

b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,01,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) wysokość zabudowy nie większą niż: 8,0 m,

f) geometrię dachów: płaskie lub strome, o kątach nachylenia połaci do 45°,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację: kaplicy, kolumbarium, domu pogrzebowego, budynków administracyjnych, socjalnych, sanitarnych oraz wiat,

b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE - 2IE**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki,

b) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IC - 5IC**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa,

b) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni urządzonej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

c) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie,

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację placu lub rynku,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie,

2) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych przynależnych do lokali gastronomicznych sytuowanych na terenach **1MWK-U – 4MWK-U**;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 25. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 48/96/L z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski”, ważnej do dnia 23.09.2046 r.

§ 26. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15,0 m, z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach placów do zawracania oraz działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **IC, ZP, KDR, KDL, KDD, KP, KOR**, z zastrzeżeniem § 28 pkt 2 lit. b);
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat w strefach zieleni;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 7) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych od lądowiska „Ostrów Wielkopolski – Szpital”.

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

1) ustala się:

- a) klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego dla drogi **KDR**,
- b) klasę dróg lokalnych dla dróg **1KDL – 7KDL**,
- c) klasę dróg dojazdowych dla dróg **1KDD – 25KDD**,

- d) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- e) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- g) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- h) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
- j) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i pkt 3 lit. b),
- l) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
- b) lokalizację na terenach dróg wiat przystankowych o wysokości nie większej niż 5,0 m i dachach płaskich,
- c) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach,
- e) lokalizację urządzeń wodnych na wszystkich terenach,

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. h) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 30. 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%.

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

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

INSPEKTOR

mgr Katarzyna Wojtkowska

Ochrony Danych

mgr Tomasz Kuśnierzczak

RADCA PRAWNY

Magdalena Sadowska

KIEROWNIK BIURA

Milena Tacik

ZASTĘPCA PREZYDENTA

MIASTA

Jakub Tomalkiewicz

**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO
TERENU POMIĘDZY AL. SŁOWACKIEGO, A UL. TOROWĄ – CZĘŚĆ B**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia



Skala 1:2000

MAPA ZASADNIKA W POSTACI WĘTORKOWEJ
LEŻY NA PODSTAWIE JEDYNEJ WYDAJENI
PRZEZ STANISŁAWA OLSZOWSKIEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTO OSTROWIEC WIELKOPOLSKI
SKALA 1:10 000

[illegible][illegible]

Id: 48FB8FB8-8573-40F7-B98B-B113D50CE964. Projekt

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego, a ul. Torową – część B.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu, nie dokonuje się rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne.

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą nr XXXIX/445/2021 z dnia 26 października 2021 r., zmienioną uchwałą nr XLIV/491/2022 z dnia 21 lutego 2022 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego, a ul. Torową.

Niniejszą uchwałą objęta jest część obszaru wyznaczonego w ww. uchwale z dnia 26 października 2021 r., której granice ograniczone są al. Słowackiego od strony południowej, ul. Limanowskiego od strony zachodniej, ul. Grunwaldzką od strony północnej oraz terenami ogrodów działkowych od strony wschodniej.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego w rejonie Alei Słowackiego, przyjęty uchwałą nr XVII/252/2004 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2004 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ulicy Kujawskiej, przyjęty uchwałą nr XXXIII/390/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2017 r. Wyjątek stanowią: kwartał w rejonie ulic Limanowskiego, Grunwaldzkiej i Danysza, kwartał w rejonie ulic Grunwaldzkiej, Kaszubskiej, Olsztyńskiej i Kujawskiej oraz tereny wzdłuż ulicy Brackiej, na których nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. Ponadto, dokonania korekt wymaga układ komunikacyjny w obszarze planu oraz część ustaleń w związku z wnioskami, które do niego wpłynęły.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p. oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- dwukrotnie ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 u.p.z.p.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obszar planu wchodzi w skład: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie symbolem „MN”), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczenie symbolem „MW”), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (oznaczenie symbolem „MW/U”), terenów zabudowy usługowej (oznaczenie symbolem „U”), terenów zabudowy usługowej – usług publicznych (oznaczenie symbolem „Up”), terenów zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji (oznaczenie symbolem „US”), terenów cmentarzy (oznaczenie symbolem „ZC”) oraz terenów zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej sportu i rekreacji (oznaczenie symbolem „ZU/US”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy oraz dostosowanie przeznaczenia terenów do istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

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

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

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

Istniejące w obszarze planu lub przyległe do niego drogi uzbrojone są w większości w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony złóż kopalin, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze opracowania.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie, nie podejmuje się zagadnień związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych, potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej oraz potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z ogólnodostępnym układem zewnętrznym.

Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p.

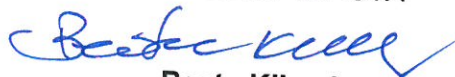
Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 u.p.z.p. Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w latach 2018-2023” (uchwała nr LXVIII/744/2024 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2024 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej element dokumentacji prac planistycznych.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

PREZYDENT MIASTA


Beata Klimek