

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Wybickiego, Skorupki, Bema oraz Krotoszyńską.

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 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 2026 r., poz. 538), 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 I

Przepisy Ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Wybickiego, Skorupki, Bema oraz Krotoszyńską, 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) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 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;

- 3) załącznik nr 3 - dokument elektroniczny, zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.

Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budyńku pomocńicznym” – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy albo garażowo-gospodarczy;
- 2) „budyńku 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 połąci 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 budyńku 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 budyńku. 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) „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.

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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) strefy zieleni;
- 6) granica stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ostrowa Wielkopolskiego;
- 7) granica bezpośredniego sąsiedztwa stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 4.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 2MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U - 2MN-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U – 2U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 9) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

§ 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od strony drogi krajowej nr 36 sytuowanie pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyłączeniem podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) wysokość zabudowy dla budowli innych niż wiaty: nie większą niż 10,0 m,
 - d) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na terenach **MN, MNW, MN-U, U**, w następujących formach:
 - na terenach **MN, MNW** - 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 **MN-U, U** - 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 nie większej niż 3,0 m i średnicy nie większej niż 2,0 m,
 - 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 i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - e) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
 - f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDZ, KDL, KDD**,
 - g) na terenach **MN** i **MNW** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - h) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - i) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych,
 - j) lokalizacji budynków wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
 - k) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - l) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zakładów

pogrzebowych, krematoryjnych, ślusarskich, hodowli zwierząt, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji myjni samochodowej na terenie **2U**.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację stref zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN** i **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MN-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 usytuowania w ramach obszaru objętego planem stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 346/Wlkp/C oraz stanowiska archeologicznego nr 128

ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Miasta Ostrowa Wielkopolskiego;

- 2) w granicach stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się wykonywania robót budowlanych oraz przekształcania terenu;
- 3) w granicach stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, 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;
- 4) w strefie bezpośredniego sąsiedztwa stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, którego granice przedstawiono na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

- 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 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) 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 8,0 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: płaskie lub strome – dwuspadowe 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 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) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
 - o) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit d, z wyłączeniem wydzielania działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg, 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, dla budynków pomocniczych, wiat i pozostałych obiektów budowlanych,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. o, 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;
- 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 **1MNW - 2MNW**:

- 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 8,0 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: płaskie lub strome – dwuspadowe 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 budowlanej, 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) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
 - o) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2 , z zastrzeżeniem pkt 2 lit c, z wyłączeniem wydzielania działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg, 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 budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. o, 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;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U - 2MN-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 nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10,0 m przy dachach stromych lub 8,0 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: płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 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,
 - 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) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
 - o) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit d, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg, 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, dla budynków pomocniczych, wiat i pozostałych obiektów budowlanych,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. o, 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, mieszkalno – usługowego lub usługowego 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;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy

§ 11.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów usługowych,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż: 10,0 m przy dachach stromych lub 8,0 m przy dachach płaskich,
 - g) geometrię dachów: płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - j) zapewnienie, w granicach działki budowlanej, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - k) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit a, z wyłączeniem wydzielania działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. a, wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- 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 w ramach budynku usługowego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 12.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych – usług sportu i rekreacji,
- b) lokalizację zieleni urządzonej,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż: 4,0 m,
- 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,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z wyłączeniem wydzielania działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie,
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych.

§ 14.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa 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.

§ 15.

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.

§ 16.

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 **ZP, KDZ, KDL, KDD**, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2 lit. b;
- 2) zakaz lokalizacji w strefach zieleni obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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

- 1) ustala się:
 - a) klasę drogi zbiorczej dla drogi **1KDZ**,
 - b) klasę drogi lokalnej dla drogi **1KDL**,
 - c) klasę drogi dojazdowej dla drogi **1KDD**,
 - 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,

- 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 lub łukowych,
 - c) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 18.

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 - b oraz § 5 pkt 3 lit. a - f zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 19.

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%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 21.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr XVI/167/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Wybickiego, Skorupki, Bema oraz Krotoszyńską.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał dotychczas 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. Szczególne znaczenie ma także konieczność zabezpieczenia zlokalizowanych w obszarze planu przestrzeni o wysokich walorach historycznych (późnośredniowieczne i nowożytne grodzisko wpisane do rejestru zabytków).

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 2026 r., poz. 538, 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;
- uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu; wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- sporządzono wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;
- *do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi**;
- *opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych**;

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

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 lub usługowej (oznaczenie symbolem „MN/U”). 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, 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 (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 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 konsultacji społecznych oraz możliwość 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, umożliwiając 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 ustawy

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na skutek uchwalenia planu wystąpić mogą zarówno określone koszty dla Gminy, jak i wpływy pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej, czy podatku od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak mieć na uwadze, że potencjalne koszty, związane z wykupem gruntów oraz realizacją dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej są wydatkami jednorazowymi, natomiast wpływy z podatku od nieruchomości są przychodami stałymi, corocznymi. Zatem w kolejnych latach po uchwaleniu planu, w sytuacji zagospodarowania terenów zgodnie z jego ustaleniami, wpływy z podatku od nieruchomości będą sukcesywnie rekompensować poniesione wcześniej przez Gminę koszty.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.