

PROJEKT 13.02.2026

**UCHWAŁA NR .../.../....
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr IV/28/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski uchwala się, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Ostrów Wielkopolski (Uchwała Nr Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 2026 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski" w skali 1:1000 Arkusz 1 oraz Arkusz 2, wraz z wrysem z planu ogólnego gminy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna nadziemna część budowli lub ściany budynku. Przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru - do 0,5 m; schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami, wiatrołapów - do 1,0 m;
- 2) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia drzew należy realizować tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni, tj. co najmniej w dwóch rzędach.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiary;
 - 5) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym;
 - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV wraz z pasem technologicznym;
 - 7) strefa zieleni izolacyjnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią ustalenia informacyjne.

§4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§5. W zakresie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych w tym naziemnych paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §9;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie zachowania, remontu, przebudowy budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie;
- 4) kolor połaci dachowej budynków: ceglasty, czerwony, szary, grafitowy, brązowy i ich odcienie.

§7. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, przy czym zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunkowo obcych (m.in. jesion pensylwański,

- dąb czerwony, bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski itp.) ;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediację zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

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

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - procedurze wynikającej z art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: nie mniejszą niż 800 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
 - 4) parametry działek zapisane w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub drogową

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć:
 - a) 2x400kV relacji Ostrów – Rogowiec i Ostrów Trębaczew o szerokości 26 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 400kV relacji Pasikurów – Ostrów o szerokości 40 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć: obowiązywanie ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej znajdujących się poza granicami opracowania planu, w tym poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz usytuowania co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 10;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 75 m² powierzchni użytkowej

- budynku związanego z produkcją,
- c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej składu i magazynu
- d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych na obszarze objętym planem do, którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, lub pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z zastrzeżeniem lit j) do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej lub zbiornika bezodpływowego powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, powinny być podczyszczane poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. l),
 - l) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych w tym z parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 1MW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

§11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy;

- 2) do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych. Zakaz nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych, przy czym dla terenu 1.1 U-P z uwagi na sąsiedztwo z drogą ekspresową nr S11 zakazuje się lokalizacji szyldu lub tablicy informacyjnej:
- o powierzchni większej niż 3,0 m²,
 - w formie ekranu LED i podświetleń neonowych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1 U-P**:

1. ustala się:
 - 1) teren usług lub produkcji;
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) usług zdrowia,
 - d) usług sportu i rekreacji
 - e) usług turystyki,
 - f) biogazowni oraz elektrowni wiatrowej;
 - 3) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5,0 m w strefie zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu,
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m;
 - 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°,
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2 i 3,
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2.1 U-P**:

2. ustala się:
 - 1) teren usług lub produkcji;
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) usług zdrowia,
 - d) usług sportu i rekreacji
 - e) usług turystyki,
 - f) biogazowni oraz elektrowni wiatrowej;
 - 3) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 4,0 m w strefie zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu,
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- 5) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m;
 - 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°,
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2 i 3,
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację: obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§15. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Uchwała nr XXXIV/339/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 06 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Wysocko Wielkie, Nowe Kamienice (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. poz. 6493).

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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