

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

z dnia ... ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów,  
gmina Ostrów Wielkopolski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr .../.../2026 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski uchwala się, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy przyjętego uchwałą nr XXXV/273/2026 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 05 maja 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2026 r. poz. 3882), 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 " zintegrowany plan inwestycyjny dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski" w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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 planu 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 linię 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) **budynku mieszkalno-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w której funkcja mieszkaniowa i usługowa występują łącznie w dowolnych proporcjach.

**§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;
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 terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **1MN-U**;
- 2) teren lasu oznaczony symbolem **1L**,
- 3) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **1ZN**.

**§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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, przy czym zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunkowo obcych (m.in. jesion pensylwański, dąb czerwony, bozodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski itp.) ;
- 3) 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;

- 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji 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 drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu w tym poprzez dojazdy 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
  - 4) lokalizacja miejsc postojowych na obszarze objętym planem, 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 szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) 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. k),
  - k) 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: zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych. Zakaz nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U:

- 1. ustala się:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,7,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie wyżej niż 9,5 m,
    - b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garażowych, wiaty: nie wyżej niż 6,0 m;
  - 7) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
  - 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §10 ust. 1 pkt 3 i 4,
  - 9) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1;
- 2. dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
  - 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu

oznaczonego symbolem **1L**:

1. ustala się:

- 1) teren lasu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1.

**§14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:

1. ustala się:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1;

2. Dopuszcza się:

- 1) użytkowanie rolnicze na obszarach stanowiących grunty orne;
- 2) lokalizację elementów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział III** **Przepisy końcowe**

**§15.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 0,1%.

**§16.** Na obszarze objętym niniejszym zintegrowanym planem inwestycyjnym traci moc Uchwała nr XXXIV/338/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 06 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Świeligów, Lamki – etap 1 ( Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. poz. 6492).

**§17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr ...../2026**  
**Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**z dnia ... .....2026 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym – zintegrowanym planie inwestycyjnym 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga co następuje:

Uchwalenie przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego zagospodarowania dotyczy terenu prywatnego, w pełni uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Plan nie zakłada na jego obszarze wyznaczenie nowych terenów publicznych, w tym poszerzeń dróg gminnych ani nie wprowadza ich nowych przebiegów. Stąd nie przewiduje się obciążenia budżetu gminy obejmującego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.