



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 lipca 2024 r.

Poz. 6746

### UCHWAŁA NR V/36/2024 RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

z dnia 17 lipca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski – etap 1.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm. ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. ) oraz uchwały nr XXXIII/331/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 czerwca 2021 r., uchwała się co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski – etap1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ostrów Wielkopolski Nr XXVIII/268/2017 z dnia 26 września 2017 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski – etap1, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w postaci elektronicznej – załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy kubaturowe zabudowy z wyłączeniem elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1 Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług i produkcji, oznaczone na rysunku symbolem: UP.

## **DZIAŁ III. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

## **DZIAŁ IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **DZIAŁ V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1 Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje obszar stanowiska archeologicznego w obrębie którego jest położony cały obszar objęty planem.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

#### **DZIAŁ VI.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

#### **DZIAŁ VII.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9.1 Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22,0m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1000m<sup>2</sup>.

#### **DZIAŁ VIII.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10.1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Z uwagi na położenie w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw oraz magazynów produktów ropopochodnych.

#### **DZIAŁ IX.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów oraz nie określa się terminu i sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **DZIAŁ X.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12.1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony w całości w granicach strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego przyjętej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **DZIAŁ XI.**

##### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla terenów usług i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: handel z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maks. 45<sup>0</sup>;
- 4) maksymalna wysokość budynku 25,0m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 25,0m od poziomu terenu;
- 6) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) min. powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) lokalizację min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) lokalizację min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu lub składu;
- 11) lokalizację min. 1 miejsca postojowego na każde 75m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z produkcją;
- 12) realizację miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 13) prawo realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m<sup>2</sup>;
- 14) prawo do realizacji dojazdów i niezbędnej infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 8) prawo realizacji zbiorników retencjonujących wodę deszczową w obrębie działki;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej;

- 10) możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków;
- 11) zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt;
- 12) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 13) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 14) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 15) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 16) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

### **DZIAŁ XIII.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę 5% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

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

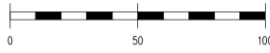
**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Michał Szymoniak

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE CZEKANÓW GMINA OSTRÓW WIELKOPOLSKI - ETAP 1**

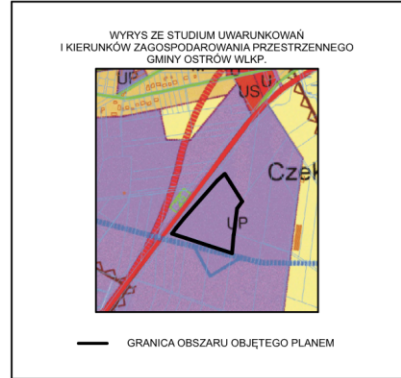
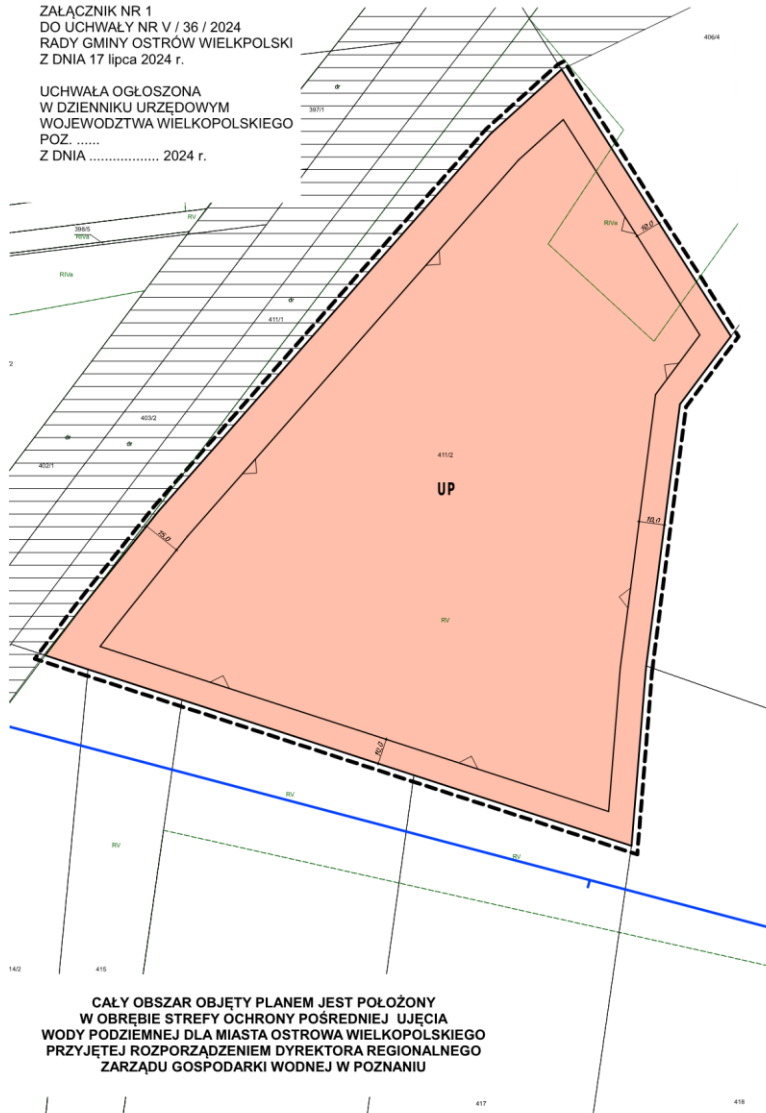
RYSUNEK PLANU



SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR V / 36 / 2024  
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
Z DNIA 17 lipca 2024 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA ..... 2024 r.



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY USŁUG I PRODUKCJI
- WYMIAROWANIE W METRACH

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH ( GZWP ) - ZBIORNIK NR 310 DOLINA KOPALNA RZĘKI OŁĘBOK
- REZERWA TERENU POD WARIANTY KORYTARZA PLANOWANEJ DROGI KRAJOWEJ 25

**CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W OBRĘBIE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ DLA MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO PRZYJĘTEJ ROZPORZĄDZENIEM DYREKTORA REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ W POZNANIU**

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PŁAC KOLEGIACKI 4/9, 61-841 POZNAŃ  
HGR INZ. ARCH. DOROTA FRYTÓT - GALABURDZIN (leg. 425. 38085)  
HGR INZ. ARCH. PRAWEL HAŁABURDZIN

lipiec 2024



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr V/36/2024  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 17 lipca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie wykazu sporządzonego przez Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski w dniu 22.11.2023 r. potwierdzającego brak uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.10.2023 r. do 27.10.2023 r., ( termin składania uwag 10.11.2023 r. ) nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr V/36/2024  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 17 lipca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. ) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski – etap 1, wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Ostrów Wielkopolski, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Ostrów Wielkopolski i właściwego zakładu branżowego.

**§ 2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.



Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr V/36/2024  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 17 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**