

**UCHWAŁA NR LXXIV/659/2024  
RADY GMINY OSTROWITE**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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) oraz Uchwałą Nr L/462/2022 z dnia 24 maja 2022 r., Rada Gminy Ostrowite uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym określają rysunki planu.

3. Plan miejscowy obejmuje obszary określone na załączniku graficznym nr 1 położone w obrębach geodezyjnych:

- 1) Doły – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 3;
- 2) Giewartów – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 4, 5, 6, 7;
- 3) Gostuń – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 8;
- 4) Izdebno – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 9, 10;
- 5) Kania – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 11;
- 6) Kąpiel – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 12, 13;
- 7) Kosewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 14;
- 8) Mieczownica – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 15;
- 9) Milejewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 16, 17, 18;
- 10) Napruszewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 19;
- 11) Ostrowite – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 20, 21, 22;
- 12) Przeclaw – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 23;
- 13) Sienno – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 24;
- 14) Siernicze Wielkie – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 25, 26;
- 15) Skrzynka – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 27, 28, 29;
- 16) Stara Olszyna – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 30, 31, 32;
- 17) Szyszłowo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 33, 34;
- 18) Tomaszewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 35, 36, 37;
- 19) Tomiszewo – tereny położone w granicach obszaru określonego na arkuszu nr 38.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów na obszarze gminy Ostrowite” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – w skali 1:2000 – załącznik nr 1 (arkusze 1-38);

- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, wiaty i urządzeń fotowoltaicznych względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zajętej zabudowaną budynkami, wiatami i urządzeniami fotowoltaicznymi do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 7) granice stref sanitarnych cmentarza;
- 8) granice stref ochronnych elektrowni słonecznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Doły:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Giewartów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 2MN,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
  - c) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 3RZM,
- 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gostuń:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 3MN,
  - b) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF;

- 4) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Izdebnio:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 4MN, 5MN,
  - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 4RZM,
  - c) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem RNR,
  - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 2KR, 3KR;
- 5) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kania – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 4MN-U;
- 6) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kąpiel:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 6MN, 7MN,
  - b) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 2PEF;
- 7) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kosewo:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 8MN,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U,
  - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 4KR, 5KR, 6KR;
- 8) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mieczownica – teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 5RZM;
- 9) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Milejewo – tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF;
- 10) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Naprusewo:
  - a) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 6RZM,
  - b) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 11) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Ostrowite:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 9MN,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 10MN-U,
  - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 7RZM, 8RZM;
- 12) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przeclaw:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 10MN;
- 13) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sienno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 11MN-U, 12MN-U;
- 14) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Siernicze Wielkie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 11MN,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 13MN-U, 14MN-U,
  - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 9RZM, 10RZM;
- 15) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Skrzynka:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 12MN, 13MN, 14MN, 15MN,
  - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 11RZM;
  - c) teren usług oznaczony symbolem 2U;
- 16) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stara Olszyna:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 16MN,
  - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 12RZM, 13RZM,

- c) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 8PEF;
- 17) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Szyszłowo:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 17MN, 18MN,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 15MN-U,
  - c) teren usług oznaczony symbolem 3U,
- 18) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tomaszewo:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 19MN, 20MN,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 16MN-U;
- 19) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tomiszewo – teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 14RZM.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację budynków, wiat i urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
- a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U i U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami RZM, U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
- a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,

- d) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5, na terenach oznaczonych symbolami:
    - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - b) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
  - c) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
- a) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków:
    - Siernicze Wielkie – kapliczka [II],
    - Siernicze Wielkie – dom w zespole zagrody nr 10,
    - Siernicze Wielkie – budynek gospodarczy w zespole zagrody nr 10,
  - b) dla ochrony dziedzictwa kulturowego przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków:
    - nakaz zachowania istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
    - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
- a) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące:
    - st. 6 w miejscowości Skrzynka Mała, obręb Skrzynka, ob. AZP 52-38/29,
    - st. 2 w miejscowości Ostrowite, obręb Ostrowite, ob. AZP 53-38/25,
    - st. 3 w miejscowości Ostrowite, obręb Ostrowite, ob. AZP 53-38/25,

- st. 2 w miejscowości Kąpiel, obręb Kąpiel, ob. AZP 53-38/51,

- b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, w granicach:

- a) Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
- b) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
- d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143,
- e) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144,
- f) terenu górniczego „Pątnów”.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
  - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
  - c) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pas technologiczny napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów o szerokości po 25 m od osi linii w obie strony, w którym obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w § 6 pkt 7 oraz zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 2) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia i stożkowej lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefy ochronne elektrowni słonecznych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i wymagań technicznych dla lokalizacji zabudowy wynikających z położenia terenów objętych planem w zasięgu strefy wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu;

6) strefy sanitarne cmentarzy, w których obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ przyległych dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR:

- lokalizacja dróg wewnętrznych,
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych,
- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- 1 miejsce postojowe na każdy teren elektrowni słonecznej,

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,

f) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,

c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) na obszarach nieobjętych kanalizacją sanitarną dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.



**Rozdział 2.**  
**Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-6:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,50,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN-U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-6:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,50,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZM:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b oraz § 12 pkt 1-6:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,50,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, inwentarskiego, garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 12,0 m,
    - budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

**§ 18.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-6:
  - a) budynków usługowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 2,40,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami PEF:

1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1-6:

- a) urządzeń fotowoltaicznych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) placów manewrowych,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,90,
  - minimalna – 0,00,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 5%,

3) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych – nie więcej niż 5,0 m;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 20.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RNR:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - d) urządzeń melioracji wodnych.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 21. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Świątek**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTROWITE - ETAP II

## LEGENDA

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXIV/659/2024  
RADY GMINY OSTROWITE  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.  
ARKUSZ 1

## OZNACZENIA

OZNACZENIA	STANOWIĄCE	OBOWIAZUJĄCE	LISTALENIA	PLANU
	GRANICA	OBJĘTEGO	PLANEM	
	LINE	ROZGRANICZAJĄCE	TERENY	O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE	LINE	ZABUDOWY	
	OBIEKTY	ZABYTKOWE	UJĘTE	W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFY	OPROCHNY	KONSERWATORSKIEJ	ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICE	STREF	SANTARNYCH	CIENIARZA
	TERENY	ZABUDOWY	MIESZKANOWEJ	JEDNORODZINNEJ
	TERENY	ZABUDOWY	MIESZKANOWEJ	JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	TERENY	ZABUDOWY	ZAGRODOWEJ	
	TERENY	USŁUG		
	TERENY	ELEKTROWNI	SŁONECZNYCH	
	TEREN	GRUNTÓW	ORNYCH	ORAZ UPRAW
	TERENY	KOMUNIKACJI	DROGOWEJ	WENWĘTRZNEJ
	GRANICA	STREFY	OPROCHNEJ	ELEKTROWNI SŁONECZNYCH

OZNACZENIA	INFORMACYJNE									
	GRANICA	ADMINISTRACYJNA	GMINY	OSTROWITE						
	GRANICA	OBREBU	GEODEZYJNEGO							
	GRANICA	OBSZARU	NATURA	2000 "POJEZIERZE	GNEZNIENSKIE"	PLH300026				
	GRANICA	POWIDZKIEGO	PARKU	KRAJOBRAZOWEGO						
	GRANICA	POWIDZKO-BIENISZEWSKIEGO	OBSZARU	CHRONIONEGO	KRAJOBRAZU					
	GRANICA	GŁÓWNEGO	ZBIORNIKA	WÓD	PODZIEMNYCH	NR 143				
	GRANICA	GŁÓWNEGO	ZBIORNIKA	WÓD	PODZIEMNYCH	NR 144				
	GRANICA	TERENU	GÓRNICZEGO	"PĄTNÓW"						
	PAS	TECHNOLOGICZNY	NAPOWIERZNEJ	PRZESYŁOWEJ	LINII	ELEKTROENERGETYCZNEJ	220 kV	RELACJI	CZERWONAK - PĄTNÓW	
	PAS	TECHNICZNY	NAPOWIERZNEJ	LINII	ELEKTROENERGETYCZNEJ	SREDNIEGO	NAPIĘCIA	15 kV		
	STREFA	BEZPIECZEŃSTWA	ROPOCIĄGU	PRZESYŁOWEGO						
	ZASIĘG	POWIERZCHNI	OGRAŃCZAJĄCEJ	PODEJŚCIA	LOTNISKA	WOJSKOWEGO	POWIDZ			
	ZASIĘG	POWIERZCHNI	OGRAŃCZAJĄCEJ	STOŻKOWEJ	LOTNISKA	WOJSKOWEGO	POWIDZ			
	GRANICA	STREFY	WENWĘTRZNEJ	OBSZARU	OGRAŃCZONEGO	UŻYTKOWANIA	DLA	LOTNISKA	WOJSKOWEGO	POWIDZ
	GRANICA	STREFY	ZEWENWĘTRZNEJ	OBSZARU	OGRAŃCZONEGO	UŻYTKOWANIA	DLA	LOTNISKA	WOJSKOWEGO	POWIDZ
	ROWY	MELIORACYJNE								
	ORIENTACYJNY	ZASIĘG	ZBIORNIKÓW	WODNYCH						
	LINE	WYMIAROWE	[m]							



SKALA 1:2000

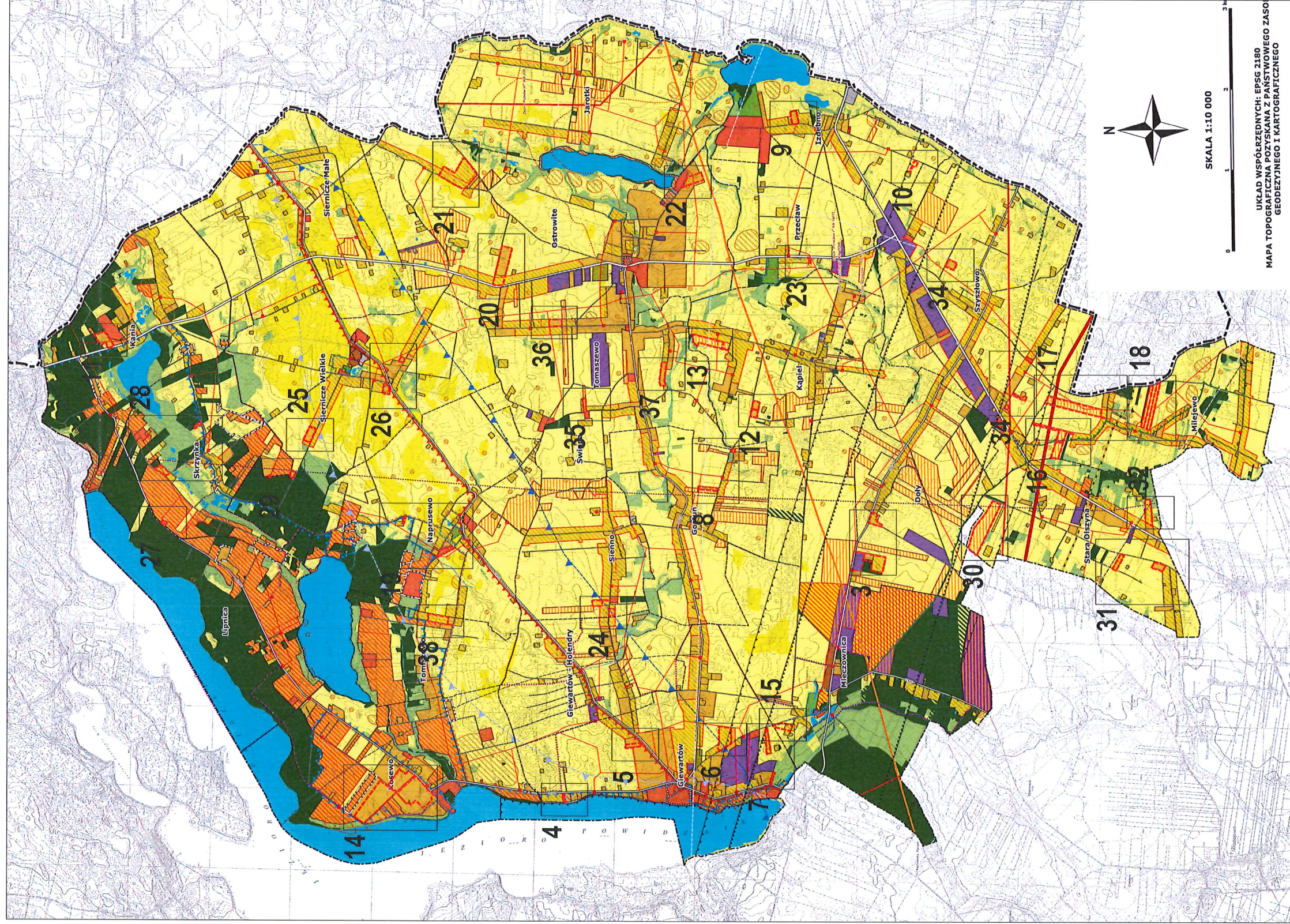


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTROWITE - ETAP II

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTROWITE - SKALA 1:20 000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXIV/659/2024

RADY GMINY OSTROWITE  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.  
ARKUSZ 2



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2180  
MAPA TOPOGRAFICZNA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASO  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO