

UCHWAŁA NR/..../....
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dniar.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm), a także w związku z Uchwałą nr XLV/294/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie, **uchwała się**, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony Ostrzeszowie w rejonie ulicy Zamkowej, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów zatwierdzonego uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 roku z późniejszymi zmianami.
3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie”, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu miejscowego.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
 - 4) Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
5. Na ustalenia planu składają się:
 - 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i którego udział w zagospodarowaniu wynosi więcej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
 - 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/ lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu tożsame z granicą niniejszego planu;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu wewnątrz linii rozgraniczających wraz z symbolem określającym przeznaczenie terenu;
 - 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych:
- a) obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – cały obszar planu,
 - b) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów” (E) – cały obszar planu,
 - c) strefa ochrony pośredniej ujęć wody – cały obszar planu;
3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenu - teren usług sportu i rekreacji oraz teren usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem US/UK.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w dalszej części niniejszej uchwały;
 - c) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych/ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) dla terenu objętego planem miejscowym położonego w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- 2) dla terenu objętego planem miejscowym położonego w obrębie GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów” (E) obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- 3) dla terenu objętego planem miejscowym położonego w strefie ochrony pośredniej ujęć wody obowiązuje nakaz przestrzegania obowiązujących regulacji – Rozporządzenia nr 10/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 7 września 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody z utworów czwartorzędowych w Ostrzeszowie powiat ostrzeszowski w województwie wielkopolskim (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2006 r. nr 154 poz. 3689),
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) regulacja w pkt. 4) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego;
- 6) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem

- sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 100 kW, dopuszcza się do celów grzewczych zastosowanie ciepłociągu,
- b) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopiennej,
 - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego położonej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
 - h) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych;
 - 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

§ 6. W granicach planu nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** ze względu na brak ich występowania.

§ 7. Na obszarze planu nie ustala się wymagań **wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ze względu na brak ich występowania.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym**

miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dostępność komunikacyjna istniejących dróg publicznych,
 - b) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym poprzez drogę publiczną, dojazdów/zjazdów z drogi publicznej, służebności gruntowych, dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych),
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla nowych obiektów 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną,
 - b) utrzymuje się linię zabudowy istniejącego budynku;
- 3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UK - 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od US/UK - 0,1 - 1,5,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UK - min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe dla każdego lokalu użytkowego,
 - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: na działce budowlanej lub jako wbudowane w budynek;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązuje ustalenie dotyczące **sposobów 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu planu w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) nie ustala się zasad zagospodarowania w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania województwa.

§ 10. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania

scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) nie ustala minimalnej i maksymalnej powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu nie podejmuje się ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak ich występowania.**

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązuje następujące ustalenie: minimalna szerokość pasa dojazdu – 4,5 m; dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem gminnym oraz podłączenia do niej terenu przeznaczonego pod zainwestowanie w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji ogólnospławnej,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej,
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasie zlokalizowanym przy drodze, na którym nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy),
 - c) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ustala się, przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do ogólnospławnej sieci kanalizacyjnej,
 - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do ogólnospławnej sieci kanalizacyjnej,
 - w zakresie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem tiret 4,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich

odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- e) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- f) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- g) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- h) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5,
- i) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w wysokości 0,1% dla terenu US/UK,

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenu w liniach rozgraniczających

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/UK** obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały,
- 3) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §8 niniejszej uchwały,
- 4) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami §12 niniejszej uchwały,

- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych § 11 niniejszej uchwały.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/UK** ustala się:

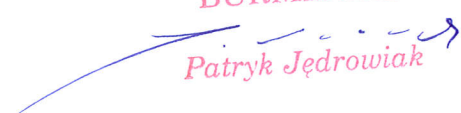
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji oraz teren usług kultury (np. klub osiedlowy, świetlica, galeria i inne związane z kulturą),
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń, obiekty administracyjno-biurowe do obsługi funkcji podstawowej jako wbudowane, drobny handel i gastronomię obsługujące funkcję podstawową, realizację budynków gospodarczych obsługujących funkcję podstawową;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację budynków jako jedno i wielofunkcyjne,
 - b) zachowanie funkcji ciepłowniczej w niezbędnym zakresie,
 - c) adaptację istniejącego budynku z możliwością modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu,
 - d) realizację budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o funkcji podstawowej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - do 12,0 m dla budynków o funkcji podstawowej,
 - do 5,0 m dla pozostałych budynków;
- 6) geometria dachów:
 - dla budynku o funkcji podstawowej - płaskie; jedno -, dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 . Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób,
 - dla pozostałych budynków – dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 30^0 . Dopuszcza się przekrycie dachu do 10% w inny sposób.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

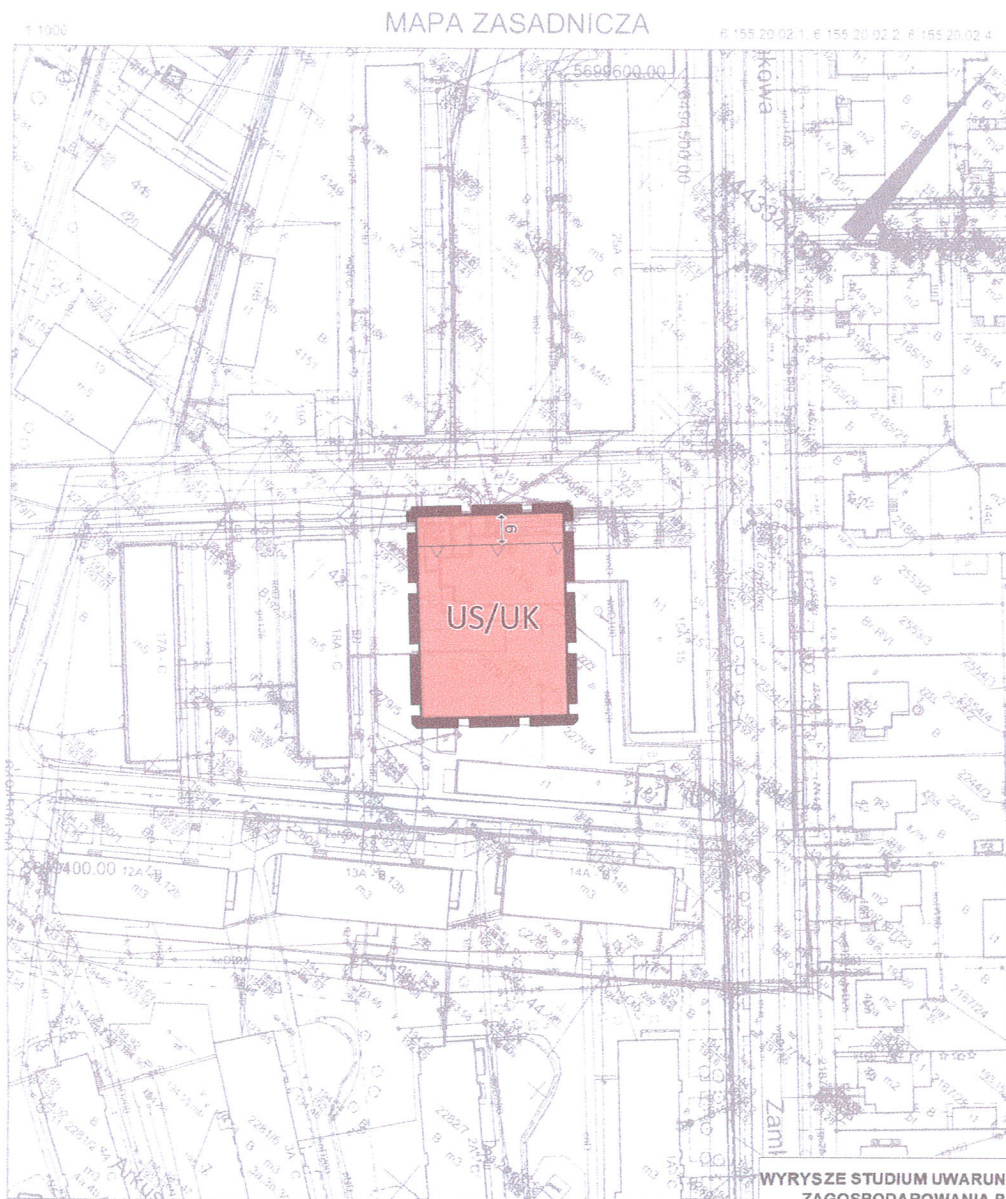
§ 17. W zakresie objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Włkp. nr 97 poz.2803 z dnia 30 czerwca 2005r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ

Patryk Jędrówiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ W OSTRZESZOWIE skala 1:1000



Obreńb: Ostrzeszów
Arkusz

Nr działki

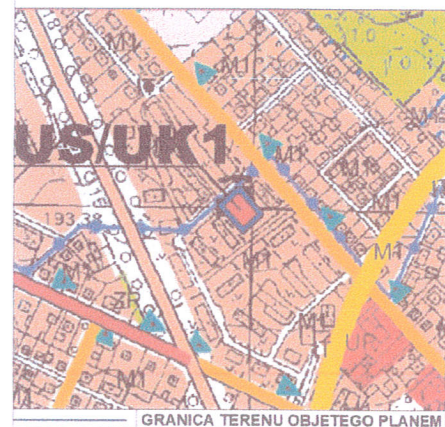
Powinno się zgodzić niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Opis prowadzący persoń: nazw, zasobu geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OSTRZESZÓWSKI
Nazwa materiału, zasobu	mapa
	3018.1991.1
	9-12-2019

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU: graficzne i literowe

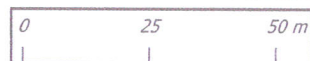
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- US/UK** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG KULTURY
- cały obszar planu obszar chronionego krajobrazu 'Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska'
- cały obszar planu GZWP NR 303 – Pradolina Barycz-Głogów (E)
- cały obszar planu strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- 14 linie wymiarowe charakterystycznych odległości

BURMISTRZ
Patryk Jedrowiak

WYRYSZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../2020
Z DNIA2020 ROKU

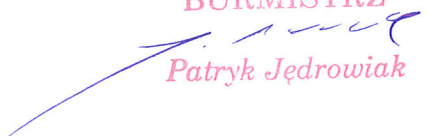
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ W OSTRZESZOWIE

SKALA 1:1000

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Zamkowej
w Ostrzeszowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późniejszymi zmianami*), Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga, co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 października 2020 r. do 10 listopada 2020 r. W dniu 9 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późniejszymi zmianami*) uwagi były przyjmowane do dnia 3 grudnia 2020 r.
3. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.
4. W związku z powyższym Rada Miejska Ostrzeszów nie podejmuje przedmiotowego rozstrzygnięcia.

BURMISTRZ

Patryk Jędrówiak

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH MIASTA I GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późniejszymi zmianami*) Rada Miejska Ostrzeszów określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późniejszymi zmianami*), stanowią zadania własne miasta i gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta i gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1. wydatki z budżetu miasta i gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji UE,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. udział inwestorów, a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”

BURMISTRZ

Patryk Jędrowiak

UZASADNIENIE

do uchwały nr.....Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia.....
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XLV/294/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 roku.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym do ww uchwały położony jest w mieście Ostrzeszów. W obecnie obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na funkcje infrastruktury technicznej – zabudowany jest obiektem byłej kotłowni.

Zmiana wynika z zapotrzebowania na kolejne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji oraz usług kultury.

Ponadto po przeanalizowaniu wytycznych z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono konieczność zmiany planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając sytuowanie na terenie US/UK zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości względnie 1,5 m od granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz w rozdziale 2 i 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 2 i 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 2 uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do wód i gruntu;

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

- d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- a) nie ustalono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak elementów podlegających ochronie;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
- a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 2;
- b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*
- wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenu US/UK – jako terenu usług sportu i rekreacji oraz usług kultury ; w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;
- 7) *prawo własności;*
- projekt planu sporządzany jest na terenie będącym własnością gminy Ostrzeszów;
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- nie dotyczy
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*
- wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 2 i 3 wskazując na dostępność komunikacyjną z drogi publicznej (położonej poza granicami planu);
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
- wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy);
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
- wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Poinformowano o możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej. W ustawowym terminie wnioski nie wpłynęły.

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zamkowej w Ostrzeszowie, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno-estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który jest własnością gminy Ostrzeszów. W ustawowym terminie składania wniosków wnioski nie wpłynęły. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętej uchwałą nr XXXVIII/314/2006 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 21 września 2006 r. wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
lokalizacja terenu inwestycyjnego przy drodze publicznej będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- nie dotyczy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych również znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
lokalizacja terenu inwestycyjnego przy drodze publicznej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz miejscowych planów zagospodarowania wraz z analizą zmian przestrzennych Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjęto uchwałą nr XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków

Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz dostosowanie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz. 293).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów”, przyjętego uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami.

Plan został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan z korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i dyskusji publicznej uwagi nie wpłynęły.

Uchwalenie miejscowego planu w rejonie ul. Zamkowej przyczyni się do zwiększenia terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy usługowej, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz stworzy podstawy do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ


Patryk Jędrówiak