

UCHWAŁA NR LXIX/662/2024
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.*) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.*), a także w związku z uchwałą nr LI/482/2022 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ogólne zmiany

§ 1. 1. W uchwale nr XXXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. w części tekstowej wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W § 7 ust. 1 pkt 3 lit e) zmienia się: „dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących obsłudze sportu, turystyki i rekreacji, stacji bazowych telefonii komórkowej oraz urządzeń technicznych w zakresie gospodarki wodnej”;
- 2) w § 11 ust. 7 dodaje się:
 - a) „pkt 5: dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu MW – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) pkt 6: dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu P - minimum 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej, a dla budynków o powierzchni użytkowej ponad 1000m² 10 miejsc postojowych oraz min. 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych,
 - c) pkt 7: dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
 - d) pkt 8: liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi”,
 - e) pkt 9: obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w § 19 ust. 7 wykreśla się: „i wolnostojącej o dużym rozproszeniu”;
- 4) w § 20 ust. 1 pkt 2 lit. d) zmienia się: „budynki garażowe i parkingi – w tym podziemne;”
- 5) w § 20 ust. 5 pkt 1) zmienia się: „dla nowej zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków garażowych wolnostojących lub jako funkcja wbudowana”;
- 6) w § 20 ust. 5 pkt 4) zmienia się: „wysokość garaży wielopoziomowych nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych”;
- 7) w § 23 ust. 4 pkt 1) zmienia się: „dopuszcza się modernizację, nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej)”;
- 8) w § 26 ust. 4 dodaje się pkt „5) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej dopuszczalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów z wykluczeniem odpadów niebezpiecznych i odpadów wymagających obróbki termicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.”
- 9) w § 31 ust. 1 pkt 2) dodaje się ppkt „d) istniejące drogi, których dopuszcza się modernizację”.

10) w § 34 ust. 2 zmienia się: „dopuszcza się budowę obiektów służących bezpośrednio gospodarce wodnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczegółowych”.

2. Nie zmienia się pozostałych ustaleń uchwały i załączników graficznych z wyjątkiem ustaleń niniejszej uchwały rozdziałów: 2, 3, 4.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ponadto uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów, zwany dalej planem lub planem miejscowym w zakresie wskazanym na rysunku planu – załączniku nr 1 ark. 1-7.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów” składający się z arkuszy nr 1-7, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu 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) załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1-7;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) 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;
- 8) pasie technologicznym/ochronnym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz uciążliwości dla środowiska;

- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

6. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody;
- 6) granica GZWP nr 303 – Pradolina Barycz-Głogów (E);
- 7) pasy technologiczne/ochronne linii elektroenergetycznych;
- 8) granica strefy E ochrony ekspozycji;
- 9) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 10) wymiarowanie.

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 5) teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UA;
- 6) teren usług sportu lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP.

Rozdział 3.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 5. 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 stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
 - c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) 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 stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;

- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) cały obszar planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – wszelkie inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto:
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) 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 maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
 - 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:
 - dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
 - h) dla terenów położonych w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów” (E) obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich regulacji wynikających z obowiązujących przepisów;
 - i) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi; realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
 - j) dla terenu 2U zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) w zakresie gospodarki odpadami:

- gromadzenie i 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 mieście i gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
- zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

4) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) lokalizacji farm wiatrowych oraz instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych i wymagających obróbki termicznej,
- c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących.

§ 7. W granicach planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ze względu na położenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U objętego ustaleniami planu na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo-osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa nr rej. 674/Wlkp/A z 27.05.1993 r. w przypadku prowadzenia prac budowlanych, prac konserwatorskich, restauratorskich bądź zamiany sposobu użytkowania nakazuje się stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2) w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
- b) ochrona układu dróg oraz zieleni,
- c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów (szczególnie wnętrz, placów i ulic);
- d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- e) uzgodnienie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć zabytkowy układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi.

3) w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązuje:

- a) ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
- b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
- c) zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych lub estetycznych.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się ze względu na brak występowania.

§ 9. 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) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),

b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:

a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,

d) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

e) dla usług biurowych i administracji – 5 miejsc postojowych,

f) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) sposób realizacji miejsc postojowych:

- nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,

- jako wolnostojące: w pasach drogowych (za wyjątkiem dróg wojewódzkich) lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,

- jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,

- obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:

- od dróg publicznych wojewódzkich – 8,0 m,

- od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,

- od dróg wewnętrznych – 4,0 m;

b) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują ustalenia 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) w odniesieniu do terenów objętych terenami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęć wody należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe ujęte w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 11. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych**. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 4 dla konkretnego terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – 20,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – 18,0 m,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 20,0 m,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – 22,0 m,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UA – 25,0 m,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP – nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 4 dla konkretnego terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-U – 2000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – 600 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 700 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – 800 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UA – 600 m²,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP – nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

- 1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 11,0 m od osi linii elektroenergetycznej
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
 - c) kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV – 1,5 m od osi linii elektroenergetycznej
 - d) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz:
 - lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,

- lokalizacji zieleni wysokiej.

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

- 1) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć tereny w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej w zależności od potrzeb;
 - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) 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;
- 2) 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 sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
 - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
 - d) 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,
 - e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,

- g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
- h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- i) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 2 lit. k,
- m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

§ 15. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U, U, MN, MW, UA w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN-U, 2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
 - budynki usługowe,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - budowę wiat,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy: 0,2 – 1,2,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 8,0 metrów,
 - b) budynków niemieszkalnych – do 6,0 metrów,
- 5) geometrię dachów:
 - a) płaskie,

- b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
- 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - 30° do 45° dla budynków mieszkaniowych i usługowych,
- c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 6) obowiązują:
- a) dla terenu 1MN-U ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęć wody oraz GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów” (E) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - e) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały
 - f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się:
 - budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - budowę wiat,
 - b) intensywność zabudowy: 0,2 – 0,8,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego – nie wyższa niż 8 metrów,
 - b) pozostałych budynków – nie wyższa niż 6 metrów;
- 5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- płaskie, lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°
- a) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 6) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęć wody oraz GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów” (E) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,

- d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
- e) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały
- f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
- g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – nie wyższa niż 12,0 m.;
- 5) geometrię dachu: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy A ochrony konserwatorskiej zawarte w §6,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji podstawowej – do 12,0 m,
 - b) dla budynków o funkcji uzupełniającej – do 5,0 m,
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy rozbudowy istniejącego budynku;
- 6) na terenie 1U w stosunku do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz:
 - a) stosowania pokrycia z dachówki ceramicznej, blachy płaskiej układanej na tzw. na rąbek stojący w kolorze grafitowym lub papy w kolorze czarnym,

- b) zachowania istniejącej bryły budynku,
 - c) stosowania stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej lub konserwacja istniejącej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) zakaz ocieplania elewacji budynków ewidencyjnych,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych;
- 7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
- 8) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy A ochrony konserwatorskiej zawarte w §6,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 4,0 m;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy E ochrony ekspozycji zawarte w §6,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług biurowych i administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku;
 - b) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały;
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) dopuszcza się:
- a) budowę stawów ziemnych, zbiorników rekreacyjnych,
 - b) w razie konieczności przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowów przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - c) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - d) realizację mostów, kładek, pomostów, plaży itp.,
 - e) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - f) realizację wiat, altan,
 - g) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego budynki usługowe związane z handlem, gastronomią, usługami związanymi z obsługą terenów sportu i rekreacji,
- 4) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,
- 8) maksymalną wysokość zabudowy nie wyższą niż 4,0 m,
- 9) geometria dachów: płaskie; jedno-, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.
- 10) obowiązują:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały;
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 17. W zakresie objętym rozdziałem 1 wprowadza się zmiany w uchwale Nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. zgodnie z §1.

§ 18. W zakresie objętym §2 - §16 tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Ostrzeszów

mgr Beata Calińska

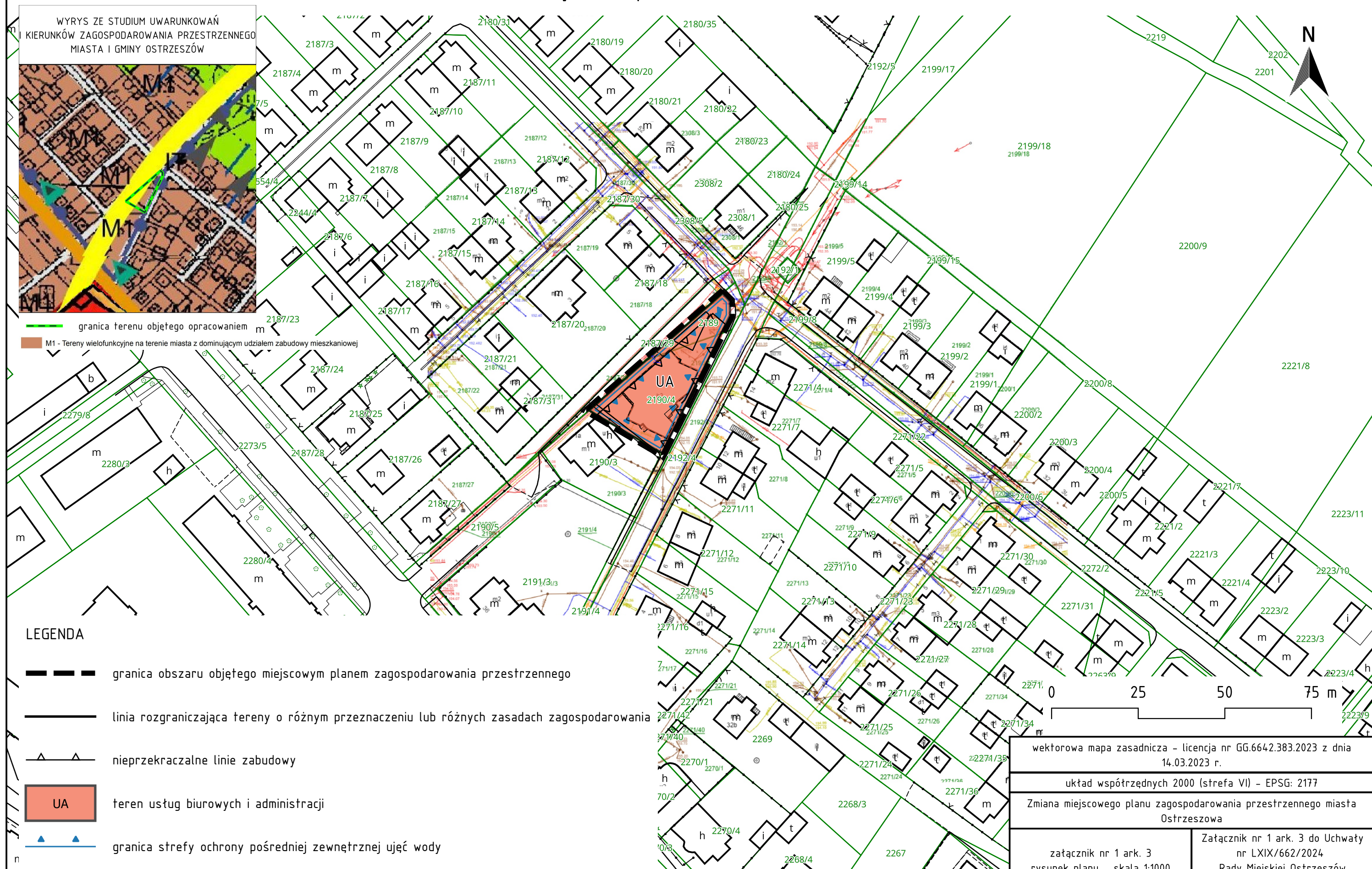
Załącznik nr 1 ark. 1 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu - skala 1:1000



Załącznik nr 1 ark. 2 do Uchwały LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu – skala 1:1000



Załącznik nr 1 ark. 3 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu – skala 1:1000



Załącznik nr 1 ark. 4 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu - skala 1:1000



Załącznik nr 1 ark. 5 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu - skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW



— granica terenu objętego opracowaniem

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

LEGENDA

— Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

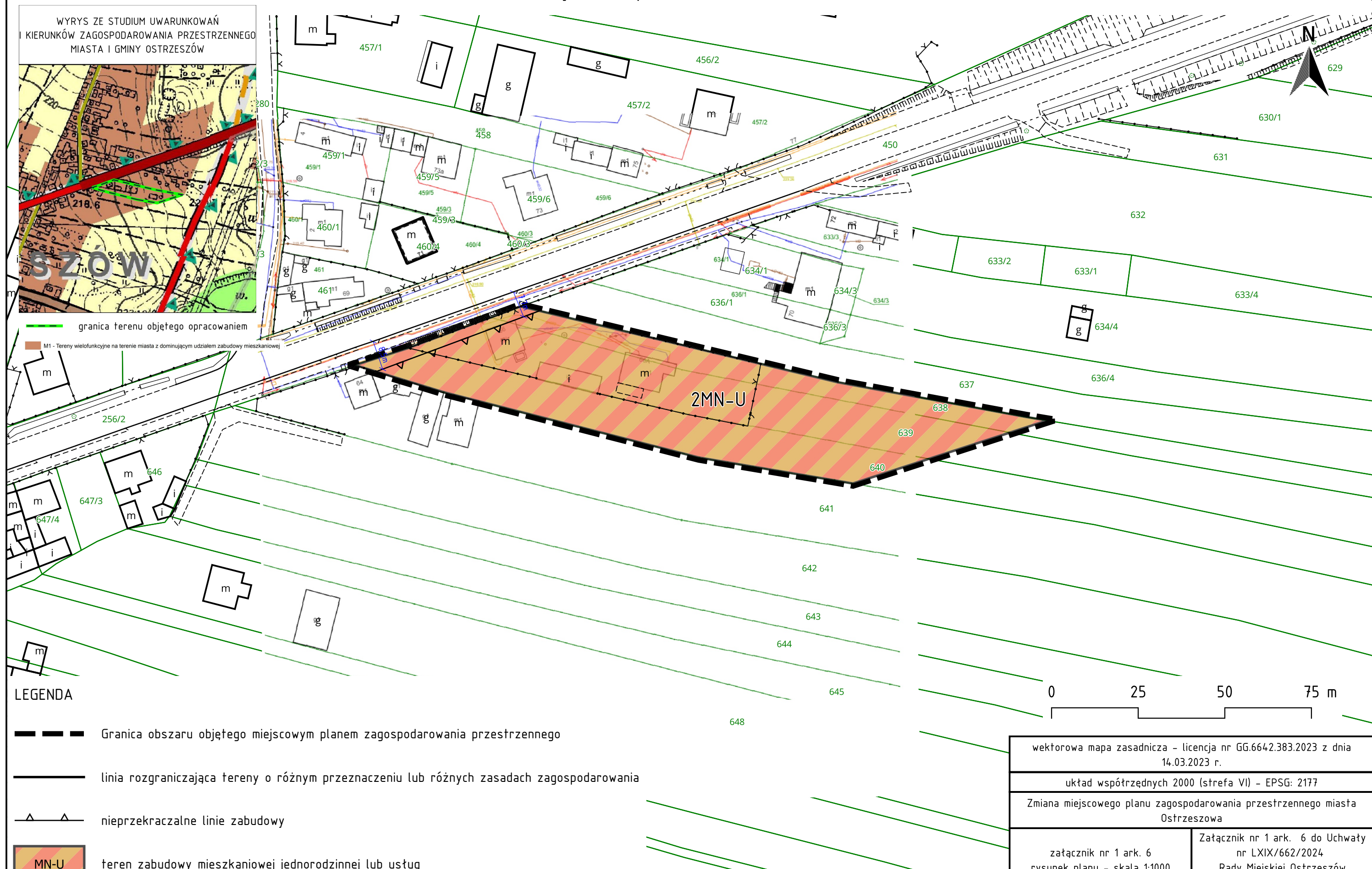
— nieprzekraczalne linie zabudowy

U teren usług

— granica strefy E ochrony ekspozycji



Załącznik nr 1 ark. 6 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu - skala 1:1000



Załącznik nr 1 ark. 7 do Uchwały nr LXIX/662/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
rysunek planu – skala 1:1000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Ostrzeszowa uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 listopada 2023 r. do 6 grudnia 2023 r. W dniu 24 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 21 grudnia 2023 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi pisemne:

1) Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 08.12.2023 r.:

„Wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrzeszowa dla terenu położonego w miejscowości Ostrzeszów, ul. Stodolna 2, dotyczącego obszaru obejmującego nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów nr 1893, 1891, 1890/1. Budownictwo pod zabudowę wielorodzinną wraz z drobnymi usługami (optyk, biuro radcy prawnego). W związku z planowanym remontem proszę o uwzględnienie wniosku (planowane prace zostały pozytywnie uwzględnione z konserwatorem zabytków w Kaliszu).

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Przedmiotowy projekt planu nie obejmuje w swym zakresie w/w działek. Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenu, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków o zmianę przeznaczenia, gdyż wiąże się to z powtórzeniem procedury planistycznej.

2) Zgłaszający uwagę: biuro projektowe.

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 19.12.2023 r.:

„Wnoszę o poniższe zmiany:

1. Sposób realizacji miejsc postojowych:

Niejednoznaczne określenie m.p. dla zabudowy jednorodzinnej - czy ma to być 2m.p. czy 1m.p. na 100m² powierzchni użytkowej? Bardziej racjonalny wydaje się wymóg w podpunkcie a), należy jednak

doprecyzować czy mają to być 2 m.p. na działkę czy na budynek? CO w sytuacji gdy na działce będą się znajdowały 3 budynki mieszkalne jednorodzinne?

Dla usług biurowych i administracji nakłada się obowiązek 5m.p. niezależnie od powierzchni, czyli dla 1 osobowego biura i 20-osobowego biura musimy przewidzieć tyle samo miejsc postojowych. W takiej funkcji budynków ilość zatrudnionych osób ma kluczowe znaczenie i należy je wziąć pod uwagę.

Ponadto nie można stawiać wymogów m.p. w centrum miasta gdzie z racji małych działek i gęstej zabudowy nie ma możliwości zrealizowania m.p. w ilości wymaganej przez założenia MPZP oraz zgodnie z Warunkami Technicznymi. W sytuacjach, kiedy nie ma technicznych możliwości przewidzenia m.p. na terenie przedmiotowej nieruchomości – należy przewidzieć możliwość korzystania z parkingów miejskich.

2. Wysokość zabudowy – tereny 1MN-U, 2MN-U oraz MN

Należy wziąć pod uwagę że jeśli parter budynku ma ok 2,80cm wysokości, a często przy zastosowaniu wentylacji mechanicznej ma wysokość 3m i przy założeniu dachu spadzistego o kącie nachylenia 30 stopni i poddasza o funkcjonalnych wysokościach – wysokość kalenicy przekracza 8 m. Należałoby zezwolić na budynku mieszkalne o wysokości nie przekraczającej 9m. Wysokość 9m nie spowoduje dysharmonii, a pozwoli na bardziej funkcjonalne kształtowanie wysokości pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Większość z naszych projektów budynków mieszkalnych z dachem spadzistym miała wysokość kalenicy na poziomie od 8,5 do 8,8m.

3. Wysokość zabudowy w centrum

Należałoby ujednolicić wymagania co do zabudowy w centrum miasta. W obecnym Planie nie ma informacji odnośnie wysokości nadbudowy w istniejących budynkach. Aby zachować spójność wizualną, zarówno nowe jak i istniejące budynki powinny mieć takie same ograniczenie wysokości, czyli budynki nie powinny przekraczać 5 kondygnacji i być wyższe niż 20 m.

4. Kolorystyka - tereny MN, MW, MU, U1, U2, U3, US

Prosi się o wykreślenie całego punktu o kolorystyce.

Podana kolorystyka jest mocno ograniczająca, w wielu sytuacjach wręcz nie pasująca do kontekstu. W centrum miasta kolorystyka budynków i tak podlega uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem, natomiast poza centrum – określanie kolorystyki jest niepotrzebnym ograniczeniem

5. Tereny ZN

Proponuje się zmianę przeznaczenia na – teren leśny przeznaczony na rekreację z dopuszczeniem elementów rekreacyjnych, sportowych, małej architektury.

Przy obecnej wielkości miasta ten teren leśny powinien się w niedalekiej przeszłości stać Parkiem Miejskim. Istniejące w centrum zielone skwery są zbyt małe by stać się parkami -park miejski powinien dawać możliwość odizolowania się od miejskiego otoczenia.

Wielkość Lasu Klasztornego pozwala na wydzielenie kilku stref np. strefy cichej do spacerowania czy biegania, strefy dla dzieci, strefy do jazdy na rowerze, rolkach czy hulajnogach itp.

6. Zabudowa wielorodzinna

Ze względu na małą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną sugeruje dopuszczenie takiej zabudowy w istniejących jednostkach takich jak MU czy MN.

Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ustalenie: 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny. Pozostałe uwagi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych – niezasadne, ustalenia z §9 dotyczą terenów szczegółowych, a nie ustaleń dla całego miasta. Liczba miejsc postojowych na terenie UA została dostosowana do stanu rzeczywistego na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i oceny obecnego stanu zagospodarowania terenu. ***Uwzględniono częściowo.***

Ad. 2. Ustalenia zawarte w §16 ust. 1 pkt 4 dotyczą wysokości zabudowy na terenach 1MN-U, 2MN-U. Ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 8 m wynikają z przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej – istniejąca zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie przedmiotowych terenów jest w przeważającej większości zabudową niższą niż 8 m. Zwiększenie wysokości budynków byłoby niezgodne z dotychczasowym charakterem i spójnością krajobrazu w szczególności w stosunku do istniejącej zabudowy szeregowej. Ponadto zwiększenie wysokości na tym etapie procedury planistycznej powoduje ponowne wyłożenie do publicznego wglądu oraz ponowienie części uzgodnień. Wskazany parametr umożliwia realizację zabudowy zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami. ***Nie uwzględniono.***

Ad. 3. Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących wysokości zabudowy oraz parametrów dachów w centrum miasta, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków rozszerzających zakres projektu planu w sposób znaczący, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej. ***Nie uwzględniono.***

Ad. 4. Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących kolorystyki elewacji oraz dachów, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków rozszerzających zakres projektu planu, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej. Barwy pastelowe to grupa kolorów, które charakteryzują się niskim nasyceniem, co oznacza, że są stonowane i niezbyt intensywne. Kolory pastelowe są uzyskiwane przez dodawanie białego pigmentu do kolorów bazowych, co powoduje zmniejszenie ich intensywności, daje więc wiele możliwości kolorystycznych w odpowiedniej tonacji. ***Nie uwzględniono.***

Ad. 5. Funkcja – *teren leśny przeznaczony na rekreację z dopuszczeniem elementów rekreacyjnych, sportowych, małej architektury* – wykracza poza funkcję towarzyszącą gospodarce leśnej, a zatem wymagałby przeznaczenia na cele nieleśne. Ponadto lasy pełnią funkcję ochronną, z tego względu ich przeznaczenie na cele rekreacyjne/sportowe wiąże się z zaburzeniem funkcji ochronnych. W związku z tym, planowanie terenów leśnych wymaga szczególnej uwagi i zrównoważonego podejścia, uwzględniającego istniejące funkcje ekosystemu leśnego i jego aktualnego charakteru. ***Nie uwzględniono.***

Ad. 6. Zgodnie ze stanowiskiem nadzoru wojewody wielkopolskiego oraz ugruntowanym orzecnictwem, konieczne jest przestrzeganie zasad wyłączających łączenie określonych funkcji w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – łączenie wymienionych funkcji jest sprzeczne wobec tego stanowiska i powinno być wyodrębnione jako

dwie niezależne jednostki terenowe. Niestosowanie się do tych zasad może prowadzić do sytuacji, w której plan zostanie uznany za niezgodny z obowiązującymi przepisami, co skutkować będzie jego uchyleniem.

Z powyższego wynika, że konieczne jest dokładne dostosowanie planu do obowiązujących standardów i wytycznych, aby uniknąć ewentualnych konsekwencji prawnych. Warto podjąć wszelkie działania mające na celu zharmonizowanie projektu planu z obowiązującymi przepisami oraz stanowiskiem nadzoru wojewody, zapewniając tym samym zgodność z aktualnymi normami prawnymi. **Nie uwzględniono.**

3) Zgłaszający uwagę: biuro projektowe.

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 19.12.2023 r.:

„Wnoszę o poniższe zmiany:

W związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), wnoszę uwagę do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, dotyczącą działki: 2231/4, oznaczonej w propozycji zmiany Miejscowego Planu jako 2U.

1. **NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY** załącznik nr 1 ark.5/§ 16 ust.5 pkt 6)b) 6m od strony działki nr ewid. 2233/3

Jest to warunek niemożliwy do spełniany gdyż obecny budynek oraz rozbudowa na którą uzyskano pozwolenie na budowę jest w odległości od 3,8m do 4,7m. Proszę o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki 2233/3. W tej części obowiązują odległości od granic działki zgodne z Warunkami Technicznymi.

2. § 16 ust.5 pkt 4)

-wysokość zabudowy – do 4,0m

Pomieszczenia usługowe mają wysokość 3m. Przy zastosowaniu dodatkowo przestrzeni technicznej nad sufitem podwieszanym oraz attyk ukrywających warstwy stropodachu oraz spadków dachu -nie ma możliwości aby budynek miał wysokość 4m. Dodatkowo plan zakłada możliwość dachów spadzistych o kącie od 12 do 45 stopni - dlatego proszę o zmianę wysokości budynków do 7,0 m.

3. Działka nr ewid. 2233/3 przeznaczona w planie jako ZP czyli tereny zielone z dopuszczeniem ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych

Proszę o zmianę przeznaczenia na drogę dojazdową z ciągami spacerowymi i ścieżkami rowerowymi.

Działka ta jest historyczną drogą i służy obecnie jako miejsce parkingowe. Zmiana charakteru działki z terenu zielonego na drogę - nie zmienia jej faktycznego stanu, ani nie wpływa na zmniejszenie ilości zieleni, ponieważ ta działka jest wybrukowana. Natomiast drzewa które znajdują się po bokach pozostają bez zmian. Droga ta poprawi funkcjonowanie i dojazd do działki 2231/4.

Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Działka nr ew. 2233/3 jest działką drogową, a zatem obowiązują przepisy odrębne w zakresie usytuowania obiektów budowlanych od dróg. Istnieje możliwość zmiany ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni, co

będzie spełniało wymagania zgodnie z uwagą. Projekt planu został ponownie uzgodniony z zarządcą drogi. **Uwzględniono.**

Ad. 2. Ustalona wysokość zabudowy wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – pismo nr Ka-WN.5150.3239.2.2023 z dnia 17 sierpnia 2023 (data wpływu do tut. Urzędu 21.08.2023 r.) oraz pismo nr Ka-WN.5150.3239.4.2023 z dnia 11 października 2023 (data wpływu do tut. Urzędu 16.10.2023 r.) – w pierwotnych ustaleniach projektu planu miejscowego proponowano wyższą wysokość zabudowy, co spowodowało negatywne uzgodnienie konserwatorskie, jasno wytyczające jaki parametr jest możliwy do uwzględnienia. W związku z powyższym nie ma możliwości zmiany ustaleń co do wysokości zabudowy, gdyż wnioskowana zmiana nie spełniałaby wymagań w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. **Nie uwzględniono.**

Ad. 3 Na terenach zieleni urządzonej istnieje możliwość realizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych, a zatem dostęp komunikacyjny do działki budowlanej jest zapewniony. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków o zmianę przeznaczenia, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej. **Nie uwzględniono.**

4) Zgłaszający uwagę: biuro projektowe.

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 19.12.2023 r.:

„Wnoszę o poniższe zmiany:

W związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), wnoszę uwagę do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, dotyczącą działki: 1748/1, oznaczonej w Miejscowym planie jak U2.

1. *Możliwość przydzielenia m.p. także na parkingach miejskich, dla działek które nie mają technicznych możliwości wyznaczenia m.p. na terenie własnej nieruchomości.
Chodzi tu głównie o działki w centrum miasta które w większości są całkowicie zabudowane i nie mają możliwości wyznaczenia m.p. na terenie działki oraz w taki sposób aby te miejsca postojowe spełniały Warunki Techniczne.*
2. *MPZP ogranicza wysokość nowej zabudowy do 4 kondygnacji. Nie podane są ograniczenia dla nadbudowy istniejących budynków.
W przypadku nadbudowy budynku na działce 1748/1 – planowana jest nadbudowa do uzyskania 4 kondygnacji. Jednak tylko 2 pierwsze kondygnacje mają pełną wysokość i są to istniejące kondygnacje. Trzecia dobudowana kondygnacja ma formę poddasza. Natomiast czwarta kondygnacja ma formę dachu użytkowego na którym zlokalizowane będą: urządzenia techniczne, taras, klatka schodowa oraz winda.
Należałoby ujednolicić wymagania co do zabudowy w centrum miasta. W obecnym Planie nie ma informacji odnośnie wysokości nadbudowy w istniejących budynkach. Aby zachować spójność wizualną, zarówno nowe jak i istniejące budynki powinny mieć takie same ograniczenie wysokości.*

3. *§ 23 pkt 5.4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych. W wielu budynkach pojawiają się elementy w odcieniach szarości, a także elementy cegieł, które nie są kolorami pastelowymi. Proszę aby nie określać, a tym samym zawężać kolorystyki budynków.*

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących liczby miejsc postojowych, wysokości budynków w centrum miasta oraz kolorystyki elewacji i dachów, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków rozszerzających zakres projektu planu, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej.

5) Zgłaszający uwagę: Osoba fizyczna.

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 19.12.2023 r.:

W związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), wnoszę uwagę do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, dotyczącą działki: 1671/3, oznaczonej w Miejscowym planie jak MU. Wnoszę o poniższe zmiany:

1. *Proszę o możliwość przydzielenia m.p. także na parkingach miejskich, dla działek które nie mają technicznych możliwości wyznaczenia m.p. na terenie własnej nieruchomości. Chodzi tu głównie o działki w centrum miasta które w większości są całkowicie zabudowane i nie mają możliwości wyznaczenia m.p. na terenie działki oraz w taki sposób aby te miejsca postojowe spełniały wymagania Warunków Technicznych.*
2. *MPZP ogranicza wysokość nowej zabudowy do 5 kondygnacji. Nie podane są ograniczenia dla nadbudowy istniejących budynków. Nadbudowa istniejących budynków nie powinna przekraczać także 5 kondygnacji. Najrozsądniej byłoby z pkt 1) i 2) usunąć słowo „nowych”.*
3. *Należy dopuścić płaską formę dachów.*
4. *Aby zachować spójność wizualną, zarówno nowe jak i istniejące budynki powinny mieć takie same ograniczenie wysokości.*
5. *Często w ciasnej zabudowie śródmiejskiej nie ma możliwości wykonania dachów spadzistych z uwagi na odpływ wody na działki sąsiednie, czasem dach płaski jest jedyną techniczną możliwością. Ponadto w innych jednostkach planu, które obowiązują w centrum miasta (U2) - dachy płaskie są dopuszczone.*
6. *Proszę o wykreślenie ograniczenia, że usługi mogą znajdować się tylko w parterach budynków.*
7. *Centrum miasta powinno być przede wszystkim przeznaczone na usługi, jeśli jest potrzeba aby funkcja usługowa znalazła się także na wyższych kondygnacjach to nie widzę powodu aby wprowadzić takie ograniczenie.*

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących liczby miejsc postojowych, wysokości budynków w centrum miasta oraz kolorystyki elewacji i dachów, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków rozszerzających zakres projektu planu, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej.

6) Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Kole, ul Towarowa 6, 62-600 Koło

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 21.12.2023 r.:

„Zmiana obecnego przeznaczenia P-produkcja na U-usługi nieuciążliwe umożliwiające wnoszenie obiektów handlu”

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy aktualnych ustaleń projektu planu zawartych w projekcie uchwały oraz załączników graficznych wyłożonych do publicznego wglądu. Treść złożonej uwagi jest wnioskiem o zmianę ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, jednakże w ustawowym terminie składania wniosków: 30.06.2022 r. do 12.08.2022 r. – wniosek nie wpłynął. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków o zmianę przeznaczenia, gdyż wiąże się to z powtórzeniem całej procedury planistycznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.*) Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
 - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.
2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
 - 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/662/2024

Rady Miejskiej Ostrzeszów

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LXIX/662/2024 z dnia 29 lutego 2024r. Rady Miejskiej Ostrzeszów w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa
zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr LI/482/2022 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r. na wniosek inwestorów.

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego, przedstawiono na załączniku graficznym do ww. uchwały składającym się z arkuszy nr 1-6, będącym integralną częścią planu miejscowego.

Parametry oraz funkcje terenu obowiązującego planu nie pozwalają na realizację planowanych inwestycji. Pozostałe zapisy planu dostosowano do aktualnego stanu prawnego.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość, zasady lokalizacji budynków lub ich części, preferowane zastosowanie materiałów wykończeniowych ścian i dachów, zasady lokalizacji reklam i ogrodzeń. Ponad to 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 m.in.:

·dla terenów objętych planem miejscowym położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;

·zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych;

·regulacja w tiret 2 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 ład przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie z zastrzeżeniem zawartym w § 4;

·ustala się nakaz:

-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,

-pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopiennej,

-rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

-prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,

-zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,

-zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej – dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zabudowy położonej poza granicami planu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;

-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;

·ustala się zakaz:

-lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,

-składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;;

·w zakresie gospodarki odpadami:

-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,

-zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

-sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) nie ustalono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na brak obiektów podlegających ochronie;

b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi 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, substancji złośliwych oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 2 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejącego gazociągu;

b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 - przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) *prawo własności;*

projekt planu sporządzany jest w większości na terenach prywatnych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

nie dotyczy;

9) *potrzeby interesu publicznego;*

nie dotyczy;

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 na terenie objętym planem pod ziemią, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

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 Miasta i Gminy, 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;

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.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ww. planu, jest zgodny 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.

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 przy drogach publicznych 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 znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w których sukcesywnie realizowane będą 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 na 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 w 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.

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 zatwierdzonego uchwałą nr X/57/2011 Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 roku z późniejszymi zmianami.

Następnie plan został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ze stosownymi korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej uwagi nie wpłynęły. W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Miejską Ostrzeszów w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Ostrzeszów

mgr Beata Calińska