

Uchwała nr VII/46/99
Rady Miejskiej w Ostrzeszowie
z dnia 15 kwietnia 1999 roku
w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Ostrzeszowa w rejonie ulicy Borek”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust. 1, art. 7, art. 11, art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139), na wniosek Zarządu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Plan obejmuje obszar położony w **Ostrzeszowie w rej. ulicy Borek**, ograniczony jest zachodnią granicą terenów szpitala, od ul. Wolności, granicą terenów Szkoły Podstawowej Nr 2 do ul. Piastowskiej, oraz ulicami: Piastowską, Borek, Daszyńskiego, Kościuszki, Al. Wojska Polskiego, Al. Wolności do zachodniej granicy terenu szpitala.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie służby zdrowia, usług i mieszkalnictwa,
- 2) umożliwienie działalności różnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów,
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania, obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są obszary:

- a) usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**,
 - b) cmentarza oznaczony symbolem **ZC**,
 - c) usługowo-mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu **U1M; U2M; U3M**,
 - d) usług handlu oznaczone na rysunku planu **U1**,
 - e) usług rzemiosła i handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **U2**,
 - f) domu przedpogrzebowego oznaczony na rys. planu symbolem **ZCU**,
 - g) urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L; D, KU, KX**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą ustala się:

- a) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej,
 - c) zapewnienie zorganizowanego odprowadzania wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej,
 - d) preferencje stosowania dla celów grzewczych gazu, oleju opałowego względnie energii elektrycznej,
 - e) niedopuszczalność przekroczenia dopuszczalnych w środowisku natężeń hałasu,
 - f) obowiązek wywozu odpadów na wskazane wysypisko,
 - g) realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako kablowe,
 - h) realizację nowych sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania pozostałych elementów planu, lub przepisów szczególnych.
2. Przepisy szczególne, dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz dóbr kultury, mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

3. Kształtowanie ładu przestrzennego na terenie strefy ochrony konserwatorskiej /cały obszar planu/ odbywać się będzie zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 5

Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) główne ciągi komunikacyjne wraz z placem reprezentacyjnym na terenie poszerzenia cmentarza.
2. Przebieg linii rozgraniczających, o których mowa w § 6 ust.1 pkt a) może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania, pod warunkiem, że odległość linii nowoprzeprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 1,5 - 2,0 m.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

1. Wyznacza się **obszar usług publicznych UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a) obiekty służby zdrowia - szpital, przychodnia,
 - b) obiekty opieki społecznej,
 - c) obiekty towarzyszące.
2. Dla noworealizowanych oraz przebudowywanych obiektów ustala się nieprzekraczalną wysokość trzech kondygnacji nadziemnych. Wysokość kondygnacji zgodna z przepisami szczególnymi. Linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii regulacyjnych ulic.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) terenów zieleni i rekreacji o charakterze kameralnym,
 - b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu. Garaże wbudowane w obiekty kubaturowe wymienione w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu ogólnomiejskiego.
4. Warunkiem dopuszczenia lokalizacji, o których mowa w ust.3 jest:
 - a) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego
 - b) zachowanie zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajmowały więcej niż 35% powierzchni całego obszaru
 - c) zachowanie zgodności założenia z przepisami szczególnymi.
5. Na terenach, o których mowa obowiązuje zakaz:
 - a) budowy obiektów handlowych wolnostojących nie związanych z funkcją terenu,
 - b) budowy garaży wolnostojących,
 - c) rozbudowy i modernizacji istniejących pawilonów handlowych,
 - d) zabudowy terenu przy ul. Borek-Piastowska.

§ 8

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** utrzymuje się podstawowe przeznaczenie terenu na lokalizację cmentarza. W części poszerzenia terenu cmentarza ustala się główne ciągi komunikacyjne wraz z placem reprezentacyjnym.
2. Ogranicza się nowe pochówki w odległości 50,0 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Daszyńskiego.
3. W pierwszej kolejności należy zrehabilitować teren powyrobiskowy.
4. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) Obiektów kultu religijnego do kubatury 20 m³ /np. grobowce, pomniki/,
 - b) zadrzewień i zakrzewień, szczególnie granic cmentarza,
 - c) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej dla obsługi terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) nowelizację oraz przebudowę istniejących obiektów.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 4, jest:
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zgodności założenia z przepisami odrębnymi.
6. Na terenach, o których mowa obowiązuje zakaz:
 - a) wycinania drzew i krzewów zgodnie z przepisami ustaw szczególnych

- b) lokalizowania grobów dwupoziomowych, tam gdzie woda gruntowa występuje powyżej zaleczonego w przepisach 2,5 m ppt.

§ 9

1. Wyznacza się **obszary usługowo-mieszkaniowe U1M; U2M** z podstawowym przeznaczeniem terenów na zabudowę mieszkaniową, usługową, handlu i nieuciążliwego rzemiosła usługowego i produkcyjnego. Kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z § 4 pkt 3.
2. Na terenach zespołów zabudowy, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu,
 - b) wolne tereny przeznacza się pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. Usługi charakterze komercyjnym, nieuciążliwe,
 - c) w przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia nowego podziału terenów, o których mowa w ust.1, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążących się z układem dróg istniejących,
 - projektowany podział terenu,
 - usytuowanie projektowanych budynków mieszkalno-usługowych, obiektów i urządzeń towarzyszących.
3. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące wymagania:
 - a) zabudowa pierzejowo-szeregowa,
 - b) dostępność zaplecza budynków z atrium,
 - c) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu,
 - d) dostosowanie brył budynków do otoczenia i lokalnych tradycji /dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia 35° z tolerancją 10%/,
 - e) pierzeje budynków powinny być ujednolicone zarówno w parterach handlowo-usługowych jak i częściach mieszkalnych budynków,
 - f) garaże wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - g) linie zabudowy w odległości 5,0 m od skrajnej krawędzi jezdni,
 - h) zapewnia się swobodny dostęp do zaplecza.
4. Dopuszcza się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) zieleni urządzoną - skwery, zieleńce, obiekty małej architektury.
5. Warunkiem dopuszczeń, o których mowa w ust.4 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - b) wolnostojących budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo- mieszkalnych,
 - c) inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
 - d) zakaz realizacji dachów z kalenicą przesuniętą w pionie oraz otwierania dachów na całej długości.

§ 10

1. Wyznacza się **obszar usługowo-mieszkaniowy U3M** z podstawowym przeznaczeniem terenów na zabudowę mieszkaniową, usługową, handlu i nieuciążliwego rzemiosła usługowego i produkcyjnego.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,
 - b) wolne tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, handlową usługową. Usługi komercyjne, nieuciążliwe,
 - c) w przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia nowego podziału terenów, o których mowa w ust.1, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążących się z układem dróg istniejących,
 - projektowany podział terenu,
 - usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, handlowo- usługowych, obiektów i urządzeń towarzyszących.
3. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące wymagania:

- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu,
 - c) dostosowanie brył budynków do otoczenia i lokalnych tradycji /dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia 35° z tolerancją 10%/.
 - d) garaże wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
 - e) linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulice.
4. Dopuszcza się:
- a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) zieleni urządzonej - skwery, zieleńce, obiekty małej architektury.
5. Warunkiem dopuszczania, o których mowa w ust.4 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - b) inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
 - c) zakaz realizacji dachów z kalenicą przesuniętą w pionie oraz otwierania dachów na całą długość.

§ 11

1. Wyznacza się obszar lokalizacji **domu przedpogrzebowego ZCU**.
2. Dopuszcza się:
- a) adaptację, przebudowę istniejącego obiektu na dom przedpogrzebowy, obiekt max. o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym jedna w poddaszu, z dachem spadzistym krytym dachówką lub elementami dachówkopodobnymi, z niezbędnym zapleczem dla obsługi cmentarza,
 - b) lokalizację zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Warunkiem dopuszczania, o których mowa w ust.2 jest:
- a) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
 - b) zachowania zgodności założenia z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji parkingów ogólnodostępnych,
 - b) obiektów handlowo-usługowych.

§ 12

1. Wyznacza się **obszar usług handlu U1** wraz z drobnymi usługami rzemiosła np. fryzjer, szewc, zegarmistrz.
2. W stosunku do nowo wznoszonych obiektów ustala się następujące wymagania:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja bez możliwości podpiwniczenia,
 - b) linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii regulacyjnej ulicy,
 - c) możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestorów pełnej, jednej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla całego terenu, pozytywnie zaopiniowanej we właściwym gminnym organie do spraw gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
 - układ projektowanych ulic dojazdowych i dostawczych nawiązujący do istniejących ulic,
 - usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - koncepcję architektoniczną budynków.
3. Dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
4. Warunkiem dopuszczania, o których mowa w ust.3 jest, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) parkingów publicznych,
 - b) garaży wolnostojących,
 - c) budynków mieszkalnych i gospodarczych,
 - d) inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi.

§ 13

1. Ustala się **obszar usług rzemiosła i handlu U2** związanych z funkcją cmentarza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) istniejący zakład kamieniarski, adaptowany w planie może podlegać remontowi, modernizacji, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na inną działalność gospodarczą związaną z funkcją cmentarza,
 - b) wolne tereny przeznaczają się na lokalizację usług handlu,

- c) w przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia nowego podziału terenów, o których mowa w ust.1, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
 - układ projektowanych dróg dojazdowych, wiążących się z układem dróg istniejących,
 - projektowany podział terenu,
 - usytuowanie projektowanych budynków handlowo-usługowych, obiektów i urządzeń towarzyszących.
- 3. Wjazd na poszczególne działki z ciągu pieszo-jezdnego KX i z parkingu KU3
- 4. W stosunku do nowej zabudowy na terenach, o których mowa w ust.2 pkt b, ustala się następujące wymagania:
 - a) zabudowa pawilonowa,
 - b) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dachy kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
 - d) linie zabudowy w odległości 30,0 m od skrajnej krawędzi jezdni Al. Wojska Polskiego, 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Kościuszki.
- 5. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzoną - skwery zieleńce, obiekty małej architektury.
- 6. Warunkiem dopuszczeń, o których mowa w ust. 5 jest zgodność założenia z przepisami odrębnymi.
- 7. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, garaży, budynków gospodarczych,
 - b) wyjazdu na al. Wojska Polskiego.

§ 14

- 1. Wyznacza się **obszary parkingów KU1; KU2; KU3.**
- 2. Ustala się na obszarze:
 - a) KU1 max 140 miejsc parkingowych,
 - b) KU2 max 160 miejsc parkingowych,
 - c) KU3 max 64 miejsca parkingowe,
 - d) wymiary stanowisk 2,3 m x 4,5 m /parkowanie prostopadłe/ oraz jezdnie manewrowe szer. 5,0 m. Na każdym placu parkingowym należy przewidzieć ca 15% miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych o wymiarach stanowiska 3,6 m x 4,5 m,
 - e) obowiązek nasadzeń zieleni, szczególnie izolacyjnej,
 - f) obowiązek zapewnienia zorganizowanego odprowadzenia wód opadowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji.
- 3. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu,
 - b) minimalnego zaplecza dla administratora parkingu i szaletu publicznego. W/w dopuszczenia nie powinny zajmować więcej niż 10% obszarów KU.
- 4. Warunkiem dopuszczeń, o których mowa w ust. 3 jest zgodność założenia z przepisami ustaw szczególnych.

§ 15

- 1. Wyznacza się **obszary tras i urządzeń komunikacji drogowej D2; D3; L; KX.**
- 2. Ustala się linie rozgraniczające:
 - a) ulic dojazdowych D2- 12,0 m; D3- 8,0 m; - obowiązek realizacji jezdni minimum. 5,0 m,
 - b) ulicy lokalnej L- 15,0 m - obowiązek realizacji jezdni min. 7,0 m,
 - c) ciągu pieszo-jezdnego KX - 6,0 m - obowiązek realizacji jezdni min. 4,0 m.
 - d) chodniki prowadzone dwustronnie z pasem zieleni komunikacyjnej - zadrzewienia szpalerowe gatunkami rodzimymi.
- 3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu, pod warunkiem zgodności założenia z przepisami ustaw szczególnych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 16

- 1. Ustala się zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach objętych niniejszą uchwałą, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
- 2. Z granic planu, wyznaczonych uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie nr XI/65/95 z dnia 2 marca 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa w rej. ul. Borek, zostaje wyłączona działka nr 2331/1 (pawilon PSS „Społem”).

Granice uchwalenia planu przedstawiono na rysunku planu - załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 17

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, **traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa**, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/304/93 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie, z dnia 24 czerwca 1993 roku /Dz.Urz.Woj.Kaliskiego Nr 13 poz.97, z dnia 13.08.1993 roku/, **w części objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Ostrzeszowa - rej. ul. Borek**, przyjętego niniejszą uchwałą.
2. **Dla terenów objętych niniejszą uchwałą utrzymuje się w mocy zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wydane przez:**
 - a) Urząd Wojewódzki Wydział Rolnictwa, Gospodarki Żywnościowej i Leśnictwa Nr WGOT 4410/141/79 z 14.11.1979 r.,
 - b) Wojewodę Kaliskiego Nr WGOT 4410/131/80 z 22.09.1980 r.,
 - c) Urząd Wojewódzki Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Nr GOT 7444/13/1/85 z 21.01.1985 r. ,
 - d) Urząd Wojewódzki Nr GOT 6016/13/2/92 z 23. 11.1992 r.,
 - e) Urząd Wojewódzki Nr GOT6016/13/4/93 z 4.06.1993 r.,
 - f) Uchwałę Rady Miejskiej Ostrzeszowa Nr 28/236/92 z 27.11.1992 r.

§ 18

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Ostrzeszowie.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów do:
 - a) przechowywania oryginału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmian,
 - b) przekazania Wojewodzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Wielkopolskiemu i Staroście Ostrzeszowskiemu kopii uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - c) naniesienia granic niniejszego planu na rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa.

§ 19

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