

Uchwała nr/2015
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy
Dworcowej w Ostrzeszowie

na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199), a także w związku z uchwałą nr XXXVIII/240/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Dworcowej w Ostrzeszowie uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów uchwalonego uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r. (ze zmianami uchwalonymi: uchwałą nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 r. oraz uchwałą nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 r.) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Dworcowej w Ostrzeszowie” będący integralną częścią planu miejscowego.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 – 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. Na ustalenia planu składają się:
 - 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi maksimum 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie;

- 5) **nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usług** – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie użytkowania/funkcji terenu lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
 - 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wycofanie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy fragmentów lica ściany o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% jego powierzchni w celu realizacji elementów wzbogacających rzeźbę elewacji, takich jak: loggie, wnęki oraz elementy wejścia do budynku. Dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 2,5 m elementów takich jak: schody, pochylnie, podesty, murki, specyficzne rozwiązania techniczne dla osób niepełnosprawnych;
 - 9) **strefie ochronnej kolejowego terenu zamkniętego** - należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
 - 10) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 11) **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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica kolejowego terenu zamkniętego;
- 6) strefa ochronna kolejowego terenu zamkniętego.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie - terenu zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w istniejące zagospodarowanie,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) ustala się warunki lokalizacji reklam i szyldów:
 - a) przy lokalizacji i kształcie reklam ustala się zakaz wprowadzania dysharmonii wizualnej w przestrzeni. Płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów projektowanego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad budynków i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie,
 - b) zakaz:
 - lokalizacji reklam wielkoformatowych,
 - lokalizacji reklam na istniejącej wieży ciśnień,
 - c) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 5,0 m²,
 - d) szyldy nie mogą przekroczyć powierzchni 1,0 m²;
- 4) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
 - a) dla działek od strony terenów drogi publicznej ustala się wysokość ogrodzenia: do 1,5 m, w tym powyżej wysokości 0,5 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
 - b) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 2,2 m;
- 5) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem na podstawie przepisów odrębnych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach, wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony dla których został powołany ww. obszar;
- 2) ustala się nakaz:
 - a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na terenach zabudowy usługowej,
 - b) zastosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (gaz, energia elektryczna itp.) albo zastosowanie alternatywnych źródeł energii, np. energia słoneczna, pompy ciepła itp.,
 - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenu podlegającego ochronie akustycznej (dla dopuszczonych na terenie U lokali mieszkalnych), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- g) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej),
 - c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) 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 gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 5) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W granicach planu ustala się następującą zasadę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem znajduje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków obiekt - wieża ciśnień - podlegający ochronie i opiece zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących **kształtowania przestrzeni publicznych**.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich sposób realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów :

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z układem zewnętrznym (w tym dojazdów/zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
 - b) w stosunku do projektowanej zabudowy ustala się:
 - dostosowanie architektury nowych budynków do aktualnego zagospodarowania terenu istniejących na terenie U budynków oraz budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie poza granicami planu w celu stworzenia urbanistycznej i funkcjonalnej ciągłości przestrzeni,
 - stosowanie materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych w kolorach pastelowych – żółtym, szarym lub ceglastym,
 - dachy w kolorze grafitu i pochodnych,

- c) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną, jako kontynuację istniejącej linii zabudowy;
 - 3) odległość określoną w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – 60% powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
 - 5) intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U od 0,5 – 1,4;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
 - 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 pkt. 3.

§ 9. 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu objętego planem obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§11. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** - dla strefy ochronnej kolejowego terenu zamkniętego ustala się:

- a) szerokość strefy od 10,0 m do 12,0 m, liczonej od granicy terenu zamkniętego (z uwzględnieniem 20,0 m od osi skrajnego toru), jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się:
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację zabudowy pod warunkiem uzyskania odstępustwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące prowadzenia robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów.

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

- 1) nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak potrzeby;
- 2) obsługa komunikacyjna w dotychczasowy sposób – z ul. Dworcowej - zachowuje się istniejące zjazdy do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 3) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 4 zatrudnionych,
 - b) 2 miejsca postojowe dla klientów na lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:

- jako wolno stojące - terenowe,
 - jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w obiektach na terenie U,
 - liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej obiektów na terenie oznaczonym symbolem U w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci elektroenergetycznej,
 - sieci gazowej – w zależności od potrzeb;
 - b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drodze, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonym obowiązującą linią zabudowy);
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty;
 - d) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie ich lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez budowę przyłączy do istniejącego systemu kanalizacji,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich,
 - nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do np. zbiornika retencyjnego, studni chłonnej lub innych systemów odwadniania, które nie będą powodować zlewania lub przesiąkania nieruchomości sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wszelkich nawierzchni utwardzonych, a przypadku nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) 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 transformatorowej,
- e) 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 istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- f) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- g) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- h) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt. 4,
- i) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ponadto, w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 15. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199) w wysokości – 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenu w liniach rozgraniczających

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (z wyłączeniem obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym usługi związane ze służbą zdrowia np. przychodnia, gabinety lekarskie i rehabilitacyjne, apteka itp., usługi komercyjne, usługi handlu i gastronomii itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty administracyjno – biurowe, lokale mieszkalne, zielen izolacyjna i urządzona, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjne, parkingi, ciągi piesze i pieszo – jezdne, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się w zależności od potrzeb:
 - a) możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 oraz §16 pkt 4 lit. b),
 - b) istniejąca wieża ciśnień może podlegać wyłącznie modernizacji oraz przebudowie nie zmieniającej jej charakteru i gabarytów, z zachowaniem jej formy architektonicznej oraz podziałów na elewacji z zastrzeżeniem ustaleń § 11,
 - c) realizację nowej zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń § 11;
- 5) liczba kondygnacji i wysokości budynków:
 - a) dla budynków usługowych – 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dla pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - c) zakaz wprowadzania dominant wyższych niż istniejąca wieża ciśnień;
 - d) ustalenia zawarte w lit. a) – c) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych dwu i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 25° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób,
 - b) pozostałych budynków, o których mowa w pkt 2: jedno i dwuspadowe o pochyleniu połaci od 25° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
- 7) w obrębie budynku przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w wydzielonym lokalu mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m²;
- 8) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 7;
- 9) obowiązuje:
 - a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) realizacja sztyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa zatwierdzonego uchwałą nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz.Woj.Wlkp. z 2005 r. Nr 97, poz. 2803) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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