

UCHWAŁA NR XVI/127/2019
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 28 listopada 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXXVIII/251/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów zatwierdzonego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zm.), Rada Miejska Ostrzeszów uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały uchwałą nr XXXVIII/251/18 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 stycznia 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) powierzchnia hydrologicznie czynna – należy przez to rozumieć nawierzchnię przepuszczającą wody opadowe lub roztopowe;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w zabudowie usługowej w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować godnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3.1. . W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 4) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa 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;
- 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) strefa ochrony „OW” stanowiska archeologicznego;
- 7) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **US/U** – tereny usług sportu i rekreacji lub usług;
- 3) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) **US/ZP** – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 7) **KD-Z** – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) **KD-L** – tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KD-D** – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność każdego rodzaju funkcji ustalonego w ramach przeznaczenia podstawowego, których sposób i zasady realizacji określono w przepisach szczegółowych planu.

4. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN, US/U, US** przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **US/ZP, WS, KDW, KD-Z, KD-L, KD-D** przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenów, kompozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz interesu publicznego dla obszaru planu ustala się priorytet dla lokalizacji funkcji z zakresu usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 12 ust.3;
- 5) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

- 6) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do drogi 1.KD-Z zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

§ 8 w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu w ramach wskazanych na rysunku planu terenów, na których występują zabytki archeologiczne, w szczególności na terenach strefy ochrony „OW” stanowiska archeologicznego, przed realizacją prac ziemnych mogących doprowadzić do zniszczenia lub przekształcenia zabytku archeologicznego należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 600 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne;

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem US/U, US, US/ZP jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 2) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na całym obszarze ustala się:
 - a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) nakaz zachowania rowów otwartych;
- 4) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej średniego napięcia o szerokości po 5,0m od osi linii, w ramach, której zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku realizacji budynków;
- 5) zakazuje się dla całego obszaru planu:

- a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią niżej wymienione drogi, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1.KD-Z - klasy zbiorczej – ul. Pogodna,
 - 2.KD-L - klasy lokalnej – ul. Kąpielowa,
 - 3.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Tęczowa,
 - 4.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Przełajowa,
 - 5.KD-D i 6.KD-D – klasy dojazdowej – fragment ul. Przełajowa,
 - b) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogi: 1.KD-Z, 2.KD-L;
- 2) w zakresie ruchu pieszego ustala się prowadzenie w formie chodników, w liniach rozgraniczającej dróg publicznych co najmniej po jednej stronie drogi;
- 3) w zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - dla gastronomii minimum 35 miejsc (15)/100 miejsc konsumpcyjnych
 - dla obiektów sportu i rekreacji 15 miejsc postojowych użytkowników jednocześnie
 - dla hoteli minimum 20 miejsc postojowych/100 łóżek;
 - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy jednorodzinnej przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej,
 - c) określa się realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych

§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,

- 6) ustala się maksymalną moc na 50kW, dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.
 8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
 - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
 9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: US/U - 15%;
- 3) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: WS, KD-W, KD-Z, KD-L, KD-D, US, US/ZP – 0%.

§ 15. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **1.US/ZP** i **6.US/ZP**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny usług sportu lub rekreacji, lub
 - b) tereny zieleni urządzonej w formie parku miejskiego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) parkingi;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2 pkt 1, 2 i 3,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) w ramach terenu:
 - a) dopuszcza się realizację elementy wodne takie jak fontanny, kanały, zbiorniki, oczka wodne oraz wodotryski,
 - b) dopuszcza się realizację 20% jako nawierzchni utwardzonej, przy czym nakazuje się stosowanie materiałów o powierzchni hydrologicznie czynnej, dla wszystkich nawierzchni utwardzonych, realizowanych na terenie,
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności na potrzeby: placów zabaw, boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, siłowni terenowych, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych, plaż;
 - d) dopuszcza się w pasie 10,0m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-Z realizację terenowego parkingu dla samochodów osobowych z możliwością zastosowania materiałów o powierzchni hydrologicznie czynnej;
- 3) dopuszcza się realizację elementy zagospodarowania terenu jak: wiaty, obiekty małej architektury, przy czym muszą być projektowane i realizowane w nawiązaniu do obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszcza się w ramach wyznaczonych linii zabudowy realizację:

- a) na terenie 6.US/ZP, obiektów sportowych, w szczególności zadaszeń nad boiskami, trybunami lub kortami,
 - b) na terenie 1.US/ZP budynków stacji wędkarskiej, w szczególności pomieszczeń biurowych oraz zaplecza technicznego i sanitarnego.
- 5) ustala się geometrię dachu:
- a) dla budynków określonych w ust.1 pkt 1 lit.a dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 45° , przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45° , przy czym dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych - 6,0 m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 40%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1.US/ZP od drogi 1.KD-Z lub 3.KD-D;
 - b) dla terenu 6.US/ZP od drogi 2.KD-L, 3.KD-D lub 1.KDW;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenu wód powierzchniowych 2.WS:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
 - 2) dopuszcza się realizację pomostów;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją przeznaczenia podstawowego.
- 3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług 3.US/U:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy sportowej i rekreacyjnej, w szczególności stajni, lonżowni, lub
 - b) teren zabudowy usługowej, w szczególności zdrowia i urody, gastronomi, kultury;
 - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi, w tym podziemne.
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,

- c) budynki gospodarcze i garaże;
 - d) zieleni urządzona, w tym naturalna i izolacyjna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2 pkt 1, 2 i 3,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, siłowni terenowych, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych;
 - 3) ustala się geometrię dachu:
 - a) dla budynków określonych w ust.1 pkt 1 dachy dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dla budynków pozostałych dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
 - 4) dopuszcza możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami niniejszego planu.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg 1.KD-Z lub 1.KDW;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 3.US/U poprzez teren 4.US;
 - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu usług sportu i rekreacji 4.US:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, w szczególności basen,
 - b) teren zabudowy usług turystyki, w szczególności hotel;
 - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi, w tym podziemne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) budynki gospodarcze i garaże,
 - d) zieleni urządzona,
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z:

- a) wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2 pkt 1, 2, 3,
- b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, siłowni terenowych, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych;
- 3) ustala się geometrię dachu dachy płaskie lub o kącie pochylenia połaci dachowej do 45 °;
- 4) dopuszcza się realizację maksimum 1 kondygnację podziemną;
- 5) dopuszcza możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków zgodnie z przepisami niniejszego planu.
- 3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 70%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².
- 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi lokalnej 2.KD-L ul. Kąpielowa;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3.
- 5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN i 10.MN:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub określonego w lit a,
 - c) budynki gospodarcze i garaże;
 - d) zieleń urządzona.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2 pkt 1, 2, 3,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3,
 - c) w formie budynków wolnostojących;
 - 2) ustala się geometrię dachu:
 - a) dla budynków określonych w ust.1 pkt 1 dachy dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30 ° do 45 ° , przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10 ° do 30 ° lub dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30 ° do 45 ° , przy czym dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;

- 3) dopuszcza się realizację maksimum 1 kondygnację podziemną;
 - 4) dopuszcza możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków zgodnie z przepisami niniejszego planu.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym określonym w ust.1 pkt 1 i pkt 2 lit.a – 10,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla pozostałych budynków - 6,0 m, lecz nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 30%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych, lokalnych lub zbiorczych;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5.MN poprzez istniejące zjazdy od drogi lokalnej 2.KD-L ul. Kąpielowa;
 - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenu drogi wewnętrznej 1.KDW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) teren drogi wewnętrznej stanowi połączenie drogowe terenów przyległych z drogą publiczną 2.KD-L;
 - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1.KD-Z – ul. Pogodna:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 14,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-Z z drogami 3.KD-D i 5.KD-D;
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 23. Dla terenu dróg publicznej klasy lokalnej 2.KD-L – ul. Kąpielowa:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania drogi lokalnej 2.KD-L z drogą dojazdową 3.KD-D;

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 3.KD-D – ul. Tęczowa, 4.KD-D i 5.KD-D ul. Przełajowa oraz 6.KD-D:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg dojazdowych nie mniejsza niż 7,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania w poziomie terenu dróg dojazdowych KD-D z drogami dojazdowymi KD-D;

3) powiązanie dróg dojazdowych 3.KD-D i 5.KD-D z drogą 1.KD-Z zgodnie z § 22 ust.2 pkt 2;

4) powiązanie dróg dojazdowych 3.KD-D z drogą 2.KD-L zgodnie z § 23 ust.2 pkt 2;

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego teren miasta Ostrzeszów zatwierdzony uchwałą nr XII/75/1999 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 15 lipca 1999r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 60 z 1999r., poz. 1273). oraz uchwałą nr X/72/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z 6 września 2007r (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 158 z 2007r., poz. 3433).

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

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Ostrzeszów


mgr Beata Celińska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVI/127/2019 RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami*). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 25 stycznia 2018 r. uchwały nr XXXVIII/251/2018 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie,

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r., uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr VIII/54/2019 z dnia 28 marca 2019r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 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, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury

funkcjonalno-przestrzennej, w tym terenów zieleni urządzonej – parkowej, terenów sportu i rekreacji oraz ochrona wód powierzchniowych.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych oraz wskazano że obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Ponadto wprowadzono ochronę nowej zabudowy przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym od dróg.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wskazano do ochrony zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z noworealizowanymi inwestycjami.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji terenów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych oraz układ dróg publicznych zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 2 lutego 2018r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej, w Ostrzeszowie możliwości składania wniosków do planu do dnia 15 marca 2018r. W ustalonym terminie wpłynęło 14 wniosków (*oraz 3 wnioski inicjujące przystąpienie do sporządzenia MPZP*), które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 6 czerwca 2019r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 18 czerwca 2019 r. do dnia 17 lipca 2019 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron dnia 8 lipca 2019r.

Do dnia 9 sierpnia 2019r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło dwa pisma z łączną ilością siedmiu uwag, które przeanalizowano i wprowadzono zmiany wynikające z powyższych uwag.

W związku z wprowadzonymi zmianami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 8 października 2019r. ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie ponownego wyłożenia, od dnia 16 października 2019 r. do dnia 8 listopada 2019 r., przeprowadzono ponownie dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron dnia 4 listopada 2019r..

Do dnia 22 listopada 2019r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność

przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (*t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami*), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrzeszowie oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Opracowanie niniejszego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i planów miejscowych zgodnie z uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016r.

Wpływ na finanse publiczne w tym budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Pogodnej w Ostrzeszowie, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r., uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr VIII/54/2019 z dnia 28 marca 2019r. i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Ostrzeszowie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

BURMISTRZ

mgr Patryk Jędrówiak