

PROJEKT

URZĄD GMINY OSTRZESZÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. KĄPIELOWEJ I UL. POGODNEJ W OSTRZESZOWIE

OSTRZESZÓW maj 2019r

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OSTRZESZOWIE
z dnia**

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 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXVIII/251/2018 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie 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.²⁾, Rada Miasta Ostrzeszów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości 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 XVIII/251/18 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie 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;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500.

² Zmiany Studium: zmiany wprowadzonej uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r, uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25czerwca 2015r i uchwałą Nr VIII/54/2019 z dnia 28 marca 2019r

- 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” - stanowisko archeologiczne;
- 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 sport i rekreacji i zieleni urządzonej.

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym
 - nowe budynki oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz obiektów małej architektury;
- 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) 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 Kotliny 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 bytowej;
- 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” – stanowisko archeologiczne, 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 16,0 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 – projektowana,
 - 4.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Tęczowa,
 - 5.KD-D, 6.KD-D i 7.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Przełajowa,
 - b) ustala się powiązania dróg poprzez skrzyżowania jednopoziomowe,
 - c) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogi: 1.KD-Z, 2.KD-L,
 - d) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi;
- 3) w zakresie ruchu pieszego ustala się prowadzenie w formie chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych co najmniej po jednej stronie drogi;
- 4) 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 miejsce 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, KDW, 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 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 wyznaczonych na rysunku planu 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) parkingi;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania zgodnie z 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 zastosowanie 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:
 - 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.

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 – 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 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 4.KD-D;
 - b) dla terenu 6.US/ZP od drogi 2.KD-L, 4.KD-D lub 1.KDW;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

17. Dla wyznaczonego na rysunku planu 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) dopuszcza się aby teren był wspólnie zagospodarowany z terenami przyległymi;
 - 4) 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 wyznaczonego na rysunku planu 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 turystyk w tym hotel, 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) drogi wewnętrzne i ciągi piesze
 - e) zieleń urządzona, w tym naturalna i izolacyjna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 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 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;
 - 3) 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 – 15,0 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 4.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

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

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług sportu i rekreacji, w szczególności basen;
 - 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) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - e) zieleń urządzona,
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z 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:
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi lokalnej ul. Kąpielowa (poza obszarem planu);
 - 5) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu 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 urządzone.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 2,
 - 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 – 1,0,
 - 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 – 40%,

- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych 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:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych, lokalnych lub zbiorczych;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5.MN poprzez istniejące zjazdy od drogi lokalnej 2.KD-L ul. Kąpielowa,
 - c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
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, oznaczonej na rysunku planu kolejnym numerem i symbolem literowym:

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, oznaczonych na rysunku planu kolejnym numerem i symbolem literowym:

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 zr., poz.), oraz uchwałą nr X/72/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z 6 września 2007r (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr zr., poz.).

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

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ostrzeszowie