Uchwała nr XLVIII/293/2014
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 25 września 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Pocztowej i Armii Krajowej 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. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą nr XXXVIII/237/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pocztowej i Armii Krajowej w Ostrzeszowie uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala 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 zmianą uchwaloną uchwałą nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 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. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 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.

§ 4. 1.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 działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
4) ***przeznaczeniu uzupełniającym*** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
5) ***terenie*** – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
6) ***linii rozgraniczającej*** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania /funkcji/ lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
7) ***nieprzekraczalnej linii zabudowy*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
8) ***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 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

9) ***reklamie*** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów dot. znaków i sygnałów,
10) ***szyldzie*** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy i ich siedzib w miejscu wykonywania działalności,
11) ***zieleni izolacyjnej*** – pas drzew lub krzewów ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości
12) ***przepisach szczególnych i odrębnych*** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w dalszej części uchwały;
5) symbole określające przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem P;
2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP
3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem 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) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do istniejącej zabudowy zakładu produkcyjnego i skali miasta,
   c) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w stosunku do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w istniejące zagospodarowanie,
2) w stosunku do nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian oraz pokryć dachowych w kolorach nawiązujących do zabudowy istniejącego zakładu produkcyjnego;
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 zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie,
   b) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na terenie oznaczonym symbolem KDG,
   c) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 15 m^2 wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem P,
   d) szyldy nie mogą przekroczyć łącznej powierzchni 3,0 m^2;
4) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
   a) dla działek od strony terenów dróg publicznych ustala się wysokość ogrodzenia: do 2,2 m,
   b) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 2,2 m,
5) na terenie objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem na podstawie przepisów odrębnych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. 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;
2) ustala się nakaz:
   a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz rozwiązań technicznych planowanych inwestycji na terenie oznaczonym symbolem P neutralizujących ich ewentualny negatywny wpływ na przyległe tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (położone poza granicami planu), zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
   b) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w projektowanej na terenie P inwestycji, na tereny istniejącej położonej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych zgodnie z przepisami odrębnymi (np. obudowy dźwiękochłonne, ściany zieleni o ww. przeznaczeniu),
   c) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii np. energia słoneczna itp.,
   d) nakaz wywozu i utylizacji ścieków przemysłowych przez wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne uprawnienia,
   e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby miejskie i zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) ustala się zakaz:
   a) lokalizacji nowych obiektów tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, w tym dot. inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi),
   b) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych,
   c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących i emitujących odór;
4) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów,
   b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   c) sposób przechowywania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
5) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
6) dopuszcza się lokalizację obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
7) 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 w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) cały obszar objęty niniejszym planem objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i archeologicznej wpisaną do rejestru zabytków województwa Wielkopolskiego pod numerem 674,
2) ochronie podlegają: układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze,
3) obowiązuje zakaz zmiany istniejącego układu ulic,
4) podczas prac ziemnych ustala się nadzór archeologiczny na zasadach i w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie drogi publicznej /ulicy Pocztowej/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami

infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 11. 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) dostosowanie nowych budynków do aktualnego zagospodarowania terenu istniejącego zakładu w celu stworzenia urbanistycznej i funkcjonalnej ciągłości przestrzeni,
   b) obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków w danym kwartale oraz zharmonizowania z istniejącymi budynkami,
   c) należy stosować ustalenia zawarte w §7 oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;
2) ustala się nieprzekraczalną **linię zabudowy** dla nowych budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały:
   a) od pasa drogowego ul. Pocztowej (KDL) – w odległości 4,0 m,
   b) od granicy terenu ZP – w odległości 4,0 m,
3) określoną w pkt 2 odległość uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P: 70%;
5) ustala się minimalną i maksymalną **intensywność zabudowy** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P: 0,3 – 1,4;
6) ustala się minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie** czynnej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P – 1% powierzchni terenu;
7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy; natomiast ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 85%,
8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i inne gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, a minimalna liczba miejsc postojowych i ich sposób realizacji zgodnie z §15 pkt 5.

§ 12. 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) wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom, dla których został powołany obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”
2) ustala się nakaz zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami i właściwych rozwiązań technicznych gospodarowania wodami;
3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

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

1) dla fragmentu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG (ul. Armii Krajowej) – ustala się:
   a) zakazuje się:
      – lokalizacji i budowy nowych zjazdów,
      – lokalizacji reklam wielkoformatowych,

b) dopuszcza się:
   - lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym celem wykonania przyłączy do istniejących urządzeń pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
   - realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
   - realizację pasa zieleni,
   - modernizację istniejącej drogi,

2) dla fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL (ul. Pocztowa) ustala się:
   a) nakazuje się:
      - lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniające warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
   b) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych,
   c) dopuszcza się:
      - realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
      - realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
      - modernizację istniejącej drogi,
      - lokalizację miejsc postojowych;

3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość jezdni dostosować do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakazuje się stosowania do utwardzenia drogi materiałów pylących,
   c) dopuszcza się:
   - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
   - budowę i utwardzenie dróg wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia drogi;
   - lokalizację małej architektury, infrastruktury technicznej w pasie drogi, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

4) obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;

5) w granicach nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych i sposób ich realizacji:
   a) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych
   b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:
      - terenowe,
      - jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w obiektach na terenie P,
      - jednopoziomowe jako budynki garażowe na terenie P,

   c) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb,

.

6) 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 P w zakresie:
      - sieci wodociągowej,
      - sieci kanalizacji sanitarnej,
      - sieci kanalizacji deszczowej,
      - sieci energetycznej – skablowanej,
      - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb,

b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),

c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasie drogi/ulicy KDL pod warunkiem, że nie będą kolidowały z jej funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się, za zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację w pasie drogowym KDL urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się:
   - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń 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 wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,

f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz – w miarę możliwości – unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, ich przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) odprowadzenie ścieków poprzez budowę przyłączy do istniejącego systemu kanalizacji. Ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów, w których mogą powstać ścieki, do kanalizacji,

c) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do kanalizacji, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

d) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,

e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,

f) ustala się zaopatrzenie w gaz, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych,

g) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

i) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 4),

j) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone na etapie realizacji inwestycji odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

§ 17. 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;
7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 18. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych w planie P,
2) 0,1% dla terenów oznaczonych w planie ZP; KDL; KDG.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P** –ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty usługowo-handlowe (w tym istniejąca stacja paliw), obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, ciągi pieszo - jezdne, ciągi rowerowe, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń izolacyjna i towarzysząca,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
4) dopuszcza się w zależności od potrzeb:
    a) modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącego budynku, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu,
    b) modernizację, przebudowę istniejącej stacji paliw bez możliwości jej rozbudowy, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu,
    c) lub rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
5) na długich elewacjach budynków wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
6) maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
8) dachy budynków płaskie o pochyleniu połaci do 15^0, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
9) obowiązuje:
    a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    c) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – fragment istniejącej drogi publicznej klasy głównej (ul. Armii Krajowej);
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń urządzona i izolacyjna, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
3) pozostałe ustalenia zgodnie z **§** 15 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – fragment istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Pocztowa);
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń urządzona i izolacyjna;
3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 pkt 2 niniejszej uchwały.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej,
2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się,
3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
4) nakazuje się zachowanie istniejącego zjazdu z ul. Armii Krajowej,
5) zakazuje się lokalizacji reklam.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 23. 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) ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XX/141/2008 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 11 września 2008 r (Dz. Urz.Woj.Wlkp. z 2008 r. Nr 186, poz. 3099) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr XLVIII/293/2014 z dnia 25 września 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic:
Pocztowej i Armii Krajowej w Ostrzeszowie

Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/237/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic : Pocztowej i Armii Krajowej w Ostrzeszowie przystąpiono do opracowania w/w projektu planu.
Tryb postępowania został przeprowadzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.) .
Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu wpłynęło 13 pism zawierających wnioski organów uzgadniających i opiniujących projekt planu.
Po rozpatrzeniu wniosków przygotowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Zgodnie z art.17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz wystąpił 30.05.2014r. o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu .
Po przeprowadzonym uzgadnianiu i opiniowaniu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 lipca do 13 sierpnia 2014r. oraz przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego Remont Jarosław Binek Krzysztof Zwierz Sp.j., która została uwzględniona i w §19 projektu uchwały wprowadzono zmianę dotyczącą przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez umożliwienie realizacji obiektów usługowo –handlowych (w tym istniejąca stacja paliw).
W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ostrzeszów" przyjętym przez Radę Miejską uchwałą nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011r. przedmiotowy teren znajduje się w strefie **AG1-tereny aktywności gospodarczej** – *podstawowe przeznaczenie pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy składy itp.*.

Uchwalenie planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych potencjalnych inwestorów.