DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 listopada 2015 r.

Poz. 6618

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2015-11-09 11:28:54

UCHWAŁA NR XIII/75/2015
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bukowej w Ostrzeszowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą nr XXXVIII/236/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bukowej w Ostrzeszowie uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza 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. oraz uchwałą nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015r.. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bukowej w Ostrzeszowie" będący integralną częścią planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 – załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Na ustalenia planu składają się:

1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały,

2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały,

3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie,

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu objętego planem wynosi maksimum 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na tym terenie,

5) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi na danym terenie oraz poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,

7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie użytkowania/funkcji terenu lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

9) pasie terenu ochronnego – należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,

10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,

11) pas zieleni izolacyjnej – pas drzew lub krzewów ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów, min. 50 % muszą stanowić gatunki zimozielone przystosowane do warunków środowiska zurbanizowanego,

12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z wydzielonym pasem terenu ochronnego o szerokości 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

2) teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem P,

3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,

4) tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe oznaczony symbolem KDD,

5) tereny komunikacji - drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

1) ustala się:

a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy oraz dostosowanie jej do otaczającego krajobrazu,

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,

d) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały,

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami,

3) ustala się warunki lokalizacji reklam:

a) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 15,0 m^2 na terenie oznaczonym symbolem P oraz o powierzchni do 5,0 m^2 na terenie oznaczonym symbolem MN,

b) zakaz lokalizacji reklam na terenie ZL, za wyjątkiem dot. informacji gminnych lub informacji z zakresu edukacji, w tym przyrodniczo – krajobrazowej,

4) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:

a) zakaz budowy ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) dla działek od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia do 1,6 m, z uwzględnieniem ppkt c),

c) dopuszcza się na całym terenie P lokalizację ogrodzeń do wysokości 2,2 m,

d) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 2,0 m,

5) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem na podstawie przepisów odrębnych przed wydaniem pozwolenia na budowę,

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

1) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,

2) ustala się nakaz:

a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) realizacji zieleni 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,

c) zastosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (gaz, energia elektryczna) albo zastosowanie alternatywnych źródeł energii, np. energia słoneczna, pompy ciepła itp.,

d) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne i zgodnie z obowiązującymi przepisami,

e) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (np. substancji toksycznych oraz ropopochodnych z wszelkich nawierzchni utwardzonych),

f) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu objętego planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ustaleń § 16 pkt 9,

b) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej),

c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących;

4) na obszarze planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, terenami podlegającymi ochronie akustycznej są projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN. W związku z powyższym należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne (np. bariery akustyczne, zieleni izolacyjnej itp.) zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na tych terenach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto nakazuje się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym na rysunku planu P od strony zabudowy jednorodzinnej,

5) preferuje się w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ulic montaż okien o podwyższonej izolacyjności szczególnie w ścianach frontowych budynków,

6) w zakresie gospodarki odpadami:

a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,

b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych,

8) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą być przekroczone na danym terenie oraz wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W granicach planu ustala się następującą zasadę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia.

§ 7. Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie dróg /ulic/ publicznych 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.

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

1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z układem zewnętrznym (w tym dróg dojazdowych, wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),
   b) obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków,
   c) w stosunku do projektowanej zabudowy ustala się:
      - stosowanie materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych w kolorach pastelowych,
      - dachy w kolorze czerwieni, brązu, grafitu i pochodnych,
   d) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
   a) od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – 5,0 m
   b) od linii rozgraniczających drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD – 6,0 m,
   c) od linii rozgraniczających drogę gminną ul. Bukową (graniczącą z obszarem planu) – 6,0 m,
   d) od linii rozgraniczających drogę gminną po stronie wschodniej dz. nr ew. 2835 (graniczącą z obszarem planu) – 6,0 m,
   e) od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu ZL – 12,0 m;
3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały,
4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) MN – 50% powierzchni każdej działki budowlanej,
   b) P – 80 % powierzchni każdej działki budowlanej,
   c) ZL – nie ustala się,
5) ustala się intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) MN – 0,1 – 1,0,
   b) P – 0,03 – 1,0,
   c) ZL - nie ustala się,
6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) MN – 40% powierzchni każdej działki budowlanej,
   b) P – 10% powierzchni każdej działki budowlanej,
   c) ZL – nie ustala się;
7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 pkt 4.
8) obowiązują pozostałe ustalenia zawarte w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wydziela się pas terenu ochronnego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej. W pasie ochronnym obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli, takich jak maszty oraz nasadzania zieleni wysokiej,

3) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasa ochronnego wymienionego w pkt. 2) mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

4) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

1) dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej,

2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:

a) układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych ulic z tolerancją do 20%,

b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a) poprzez:

- drogi wewnętrzne na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały,

- dojścia i dojazdy oraz służebności gruntowe,

c) minimalne powierzchnie wydzielonej działki dla zabudowy, z tolerancją do 20%:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 800 m^2,

- obiektów produkcyjnych składów i magazynów – 1900 m^2,

d) minimalna szerokość, z tolerancją do 10%, frontu wydzielonej działki dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 19,0 m,

- obiektów produkcyjnych składów i magazynów – 34,0 m.

3) obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. 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.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 i KDD2 określa się następujące ustalenia:

a) zachowanie istniejącej szerokości dróg,

b) dopuszcza się:

- modernizację i przebudowę istniejących dróg,

- realizację chodnika, lokalizację ścieżki rowerowej,

- realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW2 określa się następujące ustalenia:

a) tereny przeznacza się na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m,

b) zakazuje się stosowania do utwardzenia drogi materiałów pylących,

c) dopuszcza się:

- realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
- realizację chodnika, lokalizację ścieżki rowerowej,
- lokalizację zieleni, małej architektury, słupów oświetleniowych, infrastruktury technicznej w pasie drogowym, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

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

4) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez lokalu użytkowego,

b) 3 miejsca postojowe dla budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym,

c) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych oraz min. 1 miejsce postojowe dla klientów,

d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:

- jako wolno stojące,
- jako jednopoziomowe budynki garażowe,
- jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w budynkach,
- liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) 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 gminnym oraz podłączenia do nich nieruchomości zabudowanych w zakresie:

- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacyjnej,
- sieci elektroenergetycznej,
- sieci gazowej – w zależności od potrzeb;

b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy); dopuszcza się realizację nowych, liniowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg/ulic pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną oraz będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty,

e) obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) w zakresie ścieków obowiązuje:

- odprowadzanie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie z zastrzeżeniem tiret 2,
- dopuszcza się do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego jeżeli jest to technicznie lub ekonomicznie uzasadnione, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich systematyczny wywóz na wskazane wylewisko – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, a w przypadku jej braku na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wszelkich ulic i nawierzchni utwardzonych, a przypadku nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych") nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowej,

e) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych,

f) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

h) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 6,

i) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

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

1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;

6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 15. Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2012, poz. 647 z póź. zm.), w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MN, P;

2) 1% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: KDD, KDW,

3) 0,1% dla terenu oznaczonego w planie symbolem ZL.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1**, **MN2**, **MN3** i **MN4** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające terenów – nieuciążliwe, drobne funkcje działalności gospodarczej (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu) budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, ciągi pieszo – jezdne, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca,

3) realizację:

   a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,

   b) budynków mieszkalnych jako wolno stojące,

   c) budynków jako jedno – i wielofunkcyjne,

   d) dopuszczone usługi wyłącznie jako funkcje wbudowane,

   e) budynki gospodarcze i garażowe jako wolno stojące lub jako funkcje wbudowane;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

5) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

6) wysokość pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie wyższe niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

7) zasada, o której mowa w pkt 5) i pkt 6) nie dotyczy kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami) zlokalizowanych na budynku, a ich wysokość nie może przekroczyć 5,0 m,

8) zakaz lokalizacji wolno stojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), z zastrzeżeniem pkt 9,

9) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o jednakowych spadkach i długości głównych połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 30^0 – do 45^0. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,

11) dachy pozostałych budynków jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 –20^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30^0 – do 45^0, o jednakowych spadkach i długości głównych połaci dachowych. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;

12) obowiązuje:

a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) realizacja reklam zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) pas terenu ochronnego zgodnie z § 9 pkt 2) oraz rysunkiem planu,

e) podział terenu i dostęp komunikacyjny, w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** – teren lasu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury związane z terenami leśnymi np. ścieżki zdrowia, ścieżki edukacyjne itp., infrastrukturę techniczną – związane z funkcją podstawową;

3) dopuszcza się:

a) budowę alejek spacerowych wraz z elementami małej architektury i oświetleniem,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową,

4) nakaz:

a) nasadzenia zieleni kształtującej kompleksy o wysokich walorach krajobrazowych,

b) utwardzenia głównych ciągów pieszych i rowerowych;

5) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,

c) wszelkich reklam z zastrzeżeniem §4 pkt 3.

§ 18. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – działalność gospodarcza (produkcja, magazyny, składy, bazy);

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, ciągi pieszo - jezdne, budynki gospodarcze i garażowe, 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) maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej itp. do 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;

5) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dachy budynków zabudowy produkcyjnej itp. płaskie, jedno- lub dwuspadowe o pochyleniu połaci do 30^0, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;

8) dla pozostałej zabudowy dwu i wielospadowe o jednakowych spadkach i długości głównych połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 30^0 – do 45^0. 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 zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** i **KDD2** – tereny komunikacji ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – drogi publiczne dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2** – tereny komunikacji ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

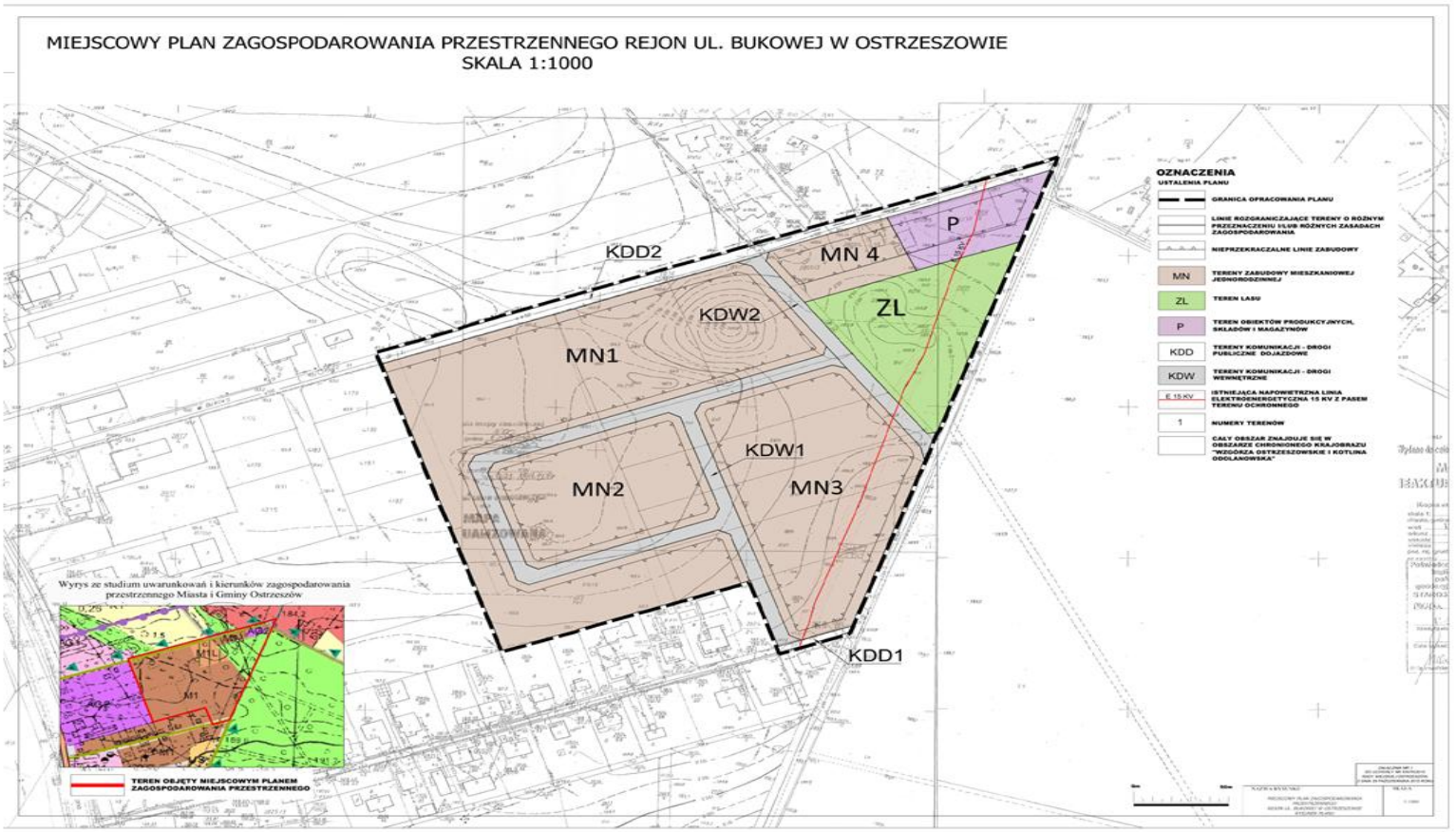
§ 21. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa zatwierdzonego uchwałą nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz.Woj.Wlkp. z 2005 r. Nr 97, poz. 2803) ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XX/141/2008 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 11 września 2008r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. z 2008r. Nr 186, poz 3099) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Ostrzeszów
(-) Edward Skrzypek

Załącznik nr 1
do uchwały nr XIII/75/2015
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 29 października 2015r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIII/75/2015
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 29 października 2015r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bukowej w Ostrzeszowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn.zm.), Rada Miejska Ostrzeszów **uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Bukowej w Ostrzeszowie był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie pierwszego wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, w trakcie drugiego wyłożenia uwagi nie wpłynęły.

Uwagi przedłożono do rozstrzygnięcia Radzie Miasta Ostrzeszów, która stwierdza co następuje:

Uwaga: p. Daniela Glanc Os. Zamkowe 26A/3 63-500 Ostrzeszów, dot. działki nr ew. 2809, wniesiona pismem 21.01.2015r.

Przedmiot uwagi: „Wnoszę o zmianę procentową zabudowy na działce nr 2809 przy ul. Bukowej oznaczonej, jako działka przemysłowa nieuciążliwa. Proszę o możliwość zabudowy mieszkaniowej w stosunku 80% do zabudowy produkcyjnej. Projektowany budynek przemysłowy 186 m^2, projektowany budynek mieszkaniowy 140m^2. Proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku."
Sposób rozstrzygnięcia uwagi: nie uwzględniono.

Uzasadnienie:

Odrzuca się uwagę wniesioną przez p. Daniela Glanc Os. Zamkowe 26A/3 63-500 Ostrzeszów, dot. działki nr ew. 2809.
Podczas procedury planistycznej Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność uchwały ze względu na istotne naruszenie prawa rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-I.4131.148.2015.18 z dnia 29.04.2015r. zarzucając m. in. umieszczanie funkcji przemysłowej z mieszkaniową jako sprzeczne.
Podtrzymując stanowisko Wojewody Wielkopolskiego w tej kwestii nie uwzględniono ww. uwagi, gdyż ustalenie na jednym terenie odmiennych funkcji tj. zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej stoi w sprzeczności z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m. in. zachowaniu ładu przestrzennego, a także nie pozwala przewidzieć w jaki sposób kształtować się na nim będzie przyszła zabudowa – co rodzić może konflikty przestrzenne. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrok 04 listopada 2009 r. sygn.. akt. II SA/Po 383/09.

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.12.2014 r. do 9.01.2015 r. W dniu 08.01.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna. Po wprowadzeniu zmian w uchwale w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr KN-I.4131.1.148.2015.18 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 29 kwietnia, ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5.08.2015r. do 26.08.2015r. W dniu 25.08.2015r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do 29 stycznia 2015 r. i po powtórnym wyłożeniu do 10 września 2015r.

Po powtórnym wyłożeniu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIII/75/2015
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 29 października 2015 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH MIASTA I GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2015 poz. 199z późn.zm.) Rada Miejska Ostrzeszów określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 t.j. ze zmianami), stanowią zadania własne miasta i gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta i gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów .
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów .
5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1. wydatki z budżetu miasta i gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy – w ramach m. in.:
   a) dotacji UE,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3. udział inwestorów, a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP"