UCHWAŁA NR LII/490/2022
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Jana Pawła II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym *(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późniejszymi zmianami)* i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2022 r. poz. 503)* Rada Miejska Ostrzeszów, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Jana Pawła II.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie ostrzeszowskim, w mieście Ostrzeszów, w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki oraz ulicy Jana Pawła II.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Jana Pawła II", opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów 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 do niniejszej uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLVIII/312/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Jana Pawła II.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) funkcji podstawowej terenu - należy przez to rozumieć synonim podstawowego przeznaczenia terenu;

4) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

6) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynki, w których wydzielono lokale mieszkalne oraz usługowe, przy czym w budynkach mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, może być wydzielony maksymalnie jeden lokal mieszkalny;

7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;

8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz drogi, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. 1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

6) teren zabudowy usługowej;

7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej;

9) teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej;

10) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej;

11) tereny dróg wewnętrznych;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

4) granic i sposobów 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,

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II
Przepisy szczegółowe
Rozdział I
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

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

5) teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;

6) teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

7) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

§ 8. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

§ 11. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i 2MN/U dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 13. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 15. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz dla terenu zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 17. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;

3) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 i 2 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn.

Rozdział V
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;

2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 21. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,8.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45%.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, realizowanych jako budynki wolnostojące;

2) zakazuje się realizacji szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej;

3) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji – o wysokości do 14,0 m;

6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;

2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 27. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 28. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,0.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 32. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U:

1) ustala się realizację budynków usługowych, wolnostojących;

2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) zakazuje się realizacji szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej;

4) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;

5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji – o wysokości do 18,0 m;

6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 33. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 16,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 34. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem od U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º.

§ 35. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,50.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 38. 1. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem P, adaptuje się istniejący pas z infrastrukturą techniczną i parkingiem (niewielki fragment, należący do zakładu produkcyjnego zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II poza granicami planu).

2. Granica uchwały wzdłuż ul. Jana Pawła II, oznaczonej w planie symbolem KDZ, rozdziela niniejszy plan i „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrzeszów" przyjęty uchwałą nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 97, poz. 2803 z dnia 30 czerwca 2005 r.).

3. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury.

§ 39. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z usługami.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z usługami lub w budynkach usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m^2.

§ 42. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m^2.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2.

Rozdział VI
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 44. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 700 m^2;
2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 700 m^2;
3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m^2;
4) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 17,0 m;
5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VII
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 45. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 46. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

Rozdział VIII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 47. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 48. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 49. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi lokalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 50. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 51. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 52. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IX
Stawki procentowe

§ 53. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wysokości 10%.

Dział III
Przepisy końcowe

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

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskie.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR LII/490/2022

RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Jana Pawła II**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLVIII/312/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki i Jana Pawła II.

2. Planem miejscowym objęto obszar zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie ostrzeszowskim, w mieście Ostrzeszów, w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki oraz ulicy Jana Pawła II.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)*, została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie Nasze Strony Ostrzeszowskie w dniu 8 października 2019r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie, w dniach od 26 września 2019r. do 25 listopada 2019r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak WGP.6722.19.2019.KS z dnia 26.09.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WOO-III.411.397.2019.ET.1 z dnia 25 października 2019 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrzeszowie, pismo znak ON.ZNS.452.6.08.2019 z dnia 8 października 2019 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)* ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów *uzyskał* opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów *uzgodnił* projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 1 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie Nasze Strony Ostrzeszowskie w dniu 23 listopada 2021 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie, w dniach od 23 listopada 2021 r. do 26 stycznia 2022 r.

16. W dniu 15 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 21 stycznia 2022 r. – wpłynęły dwie uwagi w przedmiotowej sprawie. Pierwszą uwagę uwzględniono w całości. Uwaga dotyczyła zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu opisanego na rysunku planu symbolem 2MN na przeznaczenie MN/U (tak, jak dla terenów wyznaczonych w projekcie i opisanych symbolami 1MN/U i 2MN/U). Drugą uwagę uwzględniono w części dotyczącej zachowania dla dotychczasowego terenu o symbolu 2MN przeznaczenia opisanego symbolem MN/U. Z treści drugiej uwagi nie uwzględniono jedynie żądania ustalenia dla budynków usługowych wysokości do 12,0 m.

18. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów ponownie uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami - w niezbędnym zakresie dokonano powtórzenia procedury uzgadniania.

19. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 18 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do

publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie Nasze Strony Ostrzeszowskie w dniu 10 maja 2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie, w dniach od 10 maja 2022 r. do 1 lipca 2022 r.

20. W dniu 31 maja 2022 r. odbyła się druga dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

21. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 24 czerwca 2022 r. – nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

22. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Ostrzeszów projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Jana Pawła II.

23. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.