UCHWAŁA NR LXIX/662/2024
RADY MIEJSKIEJ Ostrzeszów
z dnia 29 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym *(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)* oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*, a także w związku z uchwałą nr LI/482/2022 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ogólne zmiany

§ 1.

1. W uchwale nr XXXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. w części tekstowej wprowadza się następujące zmiany:
   1) W § 7 ust. 1 pkt 3 lit e) zmienia się: „dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących obsłudze sportu, turystyki i rekreacji, stacji bazowych telefonii komórkowej oraz urządzeń technicznych w zakresie gospodarki wodnej”;
   2) w § 11 ust. 7 dodaje się:
      a) „pkt 5: dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu MW – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
      b) pkt 6: dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu P - minimum 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej, a dla budynków o powierzchni użytkowej ponad 1000m² 10 miejsc postojowych oraz min. 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych,
      c) pkt 7: dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,
      d) pkt 8: liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi”,
      e) pkt 9: obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) w § 19 ust. 7 wykreśla się: „ i wolnostojącej o dużym rozproszeniu”;
   4) w § 20 ust. 1 pkt 2 lit. d) zmienia się: „budynki garażowe i parkingi – w tym podziemne;”
   5) w § 20 ust. 5 pkt 1) zmienia się: „dla nowej zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków garażowych wolnostojących lub jako funkcja wbudowana”;
   6) w § 20 ust. 5 pkt 4) zmienia się: „wysokość garaży wielopoziomowych nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych”;
   7) w § 23 ust. 4 pkt 1) zmienia się: „dopuszcza się modernizację, nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej)”;
   8) w § 26 ust. 4 dodaje się pkt „5) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej dopuszczalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów z wykluczeniem odpadów niebezpiecznych i odpadów wymagających obróbki termicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.”
   9) w § 31 ust. 1 pkt 2) dodaje się ppkt „d) istniejące drogi, których dopuszcza się modernizację”.
   10) w § 34 ust. 2 zmienia się: „dopuszcza się budowę obiektów służących bezpośrednio gospodarce wodnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczegółowych”.
2. Nie zmienia się pozostałych ustaleń uchwały i załączników graficznych z wyjątkiem ustaleń niniejszej uchwały rozdziałów: 2, 3, 4.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2.

1. Ponadto uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów, zwany dalej planem lub planem miejscowym w zakresie wskazanym na rysunku planu – załączniku nr 1 ark. 1-7.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów" składający się z arkuszy nr 1-7, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu 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) załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
   2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1-7;
   3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
   4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
   5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
   6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
   7) 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;
   8) pasie technologicznym/ochronnym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
   9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
   10) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz uciążliwości dla środowiska;
   11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
   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.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody;
   6) granica GZWP nr 303 – Pradolina Barycz-Głogów (E);
   7) pasy technologiczne/ochronne linii elektroenergetycznych;
   8) granica strefy E ochrony ekspozycji;
   9) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
   10) wymiarowanie.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
5) teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UA;
6) teren usług sportu lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP.

Rozdział 3
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 5. 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 zasadami niniejszej uchwały,
   b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
   c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   d) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, 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 projektowane i istniejące zagospodarowanie;
2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

1) cały obszar planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – wszelkie inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto:
2) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) ustala się nakaz:
   a) zastosowania do celów grzewczych 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 o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
   b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
   d) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
   e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej:
      – dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      – dla terenów MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
      – dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
      – dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
   g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;

h) dla terenów położonych w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów” (E) obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich regulacji wynikających z obowiązujących przepisów;
i) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi; realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
j) dla terenu 2U zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
k) w zakresie gospodarki odpadami:
   – 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 mieście i gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
   – zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   – sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

4) ustala się zakaz:
   a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
   b) lokalizacji farm wiatrowych oraz instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych i wymagających obróbki termicznej,
   c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pylących.

§ 7. W granicach planu ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ze względu na położenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U objętego ustaleniami planu na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo-osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa nr rej. 674/Wlkp/A z 27.05.1993 r. w przypadku prowadzenia prac budowlanych, prac konserwatorskich, restauratorskich bądź zamiany sposobu użytkowania nakazuje się stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2) w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
   a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
   b) ochrona układu dróg oraz zieleni,
   c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów (szczególnie wnętrz, placów i ulic);
   d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
   e) uzgodnienie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć zabytkowy układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi.
3) w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązuje:
   a) ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
   b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
   c) zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych lub estetycznych.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych –** nie ustala się ze względu na brak występowania.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,**

minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojść, miejsc postojowych),
   b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
   a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m^2 powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
   c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,
   d) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
   e) dla usług biurowych i administracji – 5 miejsc postojowych,
   f) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
   g) sposób realizacji miejsc postojowych:
      – nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
      – jako wolnostojące: w pasach drogowych (za wyjątkiem dróg wojewódzkich) lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      – dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
      – jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
      – obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:
      – od dróg publicznych wojewódzkich – 8,0 m,
      – od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,
      – od dróg wewnętrznych – 4,0 m;
   b) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 10. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w odniesieniu do terenów objętych terenami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
2) w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęć wody należy przestrzegać ustaleń przepisów odrębnych;
3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
4) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe ujęte w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 11. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.** Natomiast:

1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 4 dla konkretnego terenu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – 20,0 m,
b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – 18,0 m,
c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 20,0 m,
d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – 22,0 m,
e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UA – 25,0 m,
f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP – nie ustala się;

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 4 dla konkretnego terenu:
a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-U – 2000 m^2,
b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – 600 m^2,
c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 700 m^2,
d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – 800 m^2,
e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UA – 600 m^2,
f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP – nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^0 do 90^0;

4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno–własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 11,0 m od osi linii elektroenergetycznej
b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
c) kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV – 1,5 m od osi linii elektroenergetycznej
d) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz:
– lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
– lokalizacji zieleni wysokiej.

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

1) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
a) docelowo należy wyposażyć tereny w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
– sieci wodociągowej,
– sieci kanalizacji sanitarnej,
– sieci kanalizacji deszczowej,
– sieci energetycznej,
– sieci gazowej w zależności od potrzeb;
b) 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) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,
d) przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, 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;

2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
b) w zakresie ścieków obowiązuje:
– odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,

- do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
   - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
   - 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 transformatorowych,
e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
i) 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 projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 2 lit. k,
m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

§ 15. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z poźn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U, U, MN, MW, UA w wysokości 30%.

Rozdział 4
Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów
§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN-U, 2MN-U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
   2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się:
      – budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
      – budynki usługowe,
      – lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
      – budowę wiat,
   b) wskaźnik intensywność zabudowy: 0,2 – 1,2,
   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych – do 8,0 metrów,
   b) budynków niemieszkalnych – do 6,0 metrów,
5) geometrię dachów:
   a) płaskie,
   b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
      – 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
      – 30° do 45° dla budynków mieszkaniowych i usługowych,
   c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
6) obowiązują:
   a) dla terenu 1MN-U ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęć wody oraz GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów" (E) zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
   c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
   d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
   e) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały
   f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
   g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
   3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
      a) dopuszcza się:
         – budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej,
         – budynki gospodarcze jako wolnostojące,
         – lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
         – budowę wiat,
      b) intensywność zabudowy: 0,2 – 0,8,
      c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
      d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
   4) wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – nie wyższa niż 8 metrów,
      b) pozostałych budynków – nie wyższa niż 6 metrów;
   5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
         – płaskie, lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°
      a) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
   6) obowiązują:
      a) ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęć wody oraz GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów" (E) zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,

e) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały
f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,9,
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalną wysokość budynków – nie wyższa niż 12,0 m.;
5) geometrię dachu: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
6) obowiązują:
a) ustalenia dotyczące strefy A ochrony konserwatorskiej zawarte w §6,
b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
c) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału3 niniejszej uchwały,
d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość zabudowy:
a) dla budynków o funkcji podstawowej – do 12,0 m,
b) dla budynków o funkcji uzupełniającej – do 5,0 m,
5) dopuszcza się remonty, przebudowy rozbudowy istniejącego budynku;
6) na terenie 1U w stosunku do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz:
a) stosowania pokrycia z dachówki ceramicznej, blachy płaskiej układanej na tzw. na rąbek stojący w kolorze grafitowym lub papy w kolorze czarnym,
b) zachowania istniejącej bryły budynku,
c) stosowania stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej lub konserwacja istniejącej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
d) zakaz ocieplania elewacji budynków ewidencyjnych,
e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych;
7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12˚ do 45˚;
8) obowiązują:
a) ustalenia dotyczące strefy A ochrony konserwatorskiej zawarte w §6,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
   2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
   3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
      a) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
      b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
   4) wysokość zabudowy – do 4,0 m;
   5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12˚ do 45˚;
   6) obowiązują:
      a) ustalenia dotyczące strefy E ochrony ekspozycji zawarte w §6,
      b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – teren usług biurowych i administracji;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
   3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
      a) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku;
      b) intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
      c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
      d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
      e) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
   4) obowiązują:
      a) ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody zawarte w przepisach odrębnych,
      b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
      d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały;
      e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-ZP** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
   3) dopuszcza się:
      a) budowę stawów ziemnych, zbiorników rekreacyjnych,
      b) w razie konieczności przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowów przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
      c) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
      d) realizację mostów, kładek, pomostów, plaży itp.,
      e) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
      f) realizację wiat, altan,
      g) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego budynki usługowe związane z handlem, gastronomią, usługami związanymi z obsługą terenów sportu i rekreacji,
   4) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
7) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami,
8) maksymalną wysokość zabudowy nie wyższą niż 4,0 m,
9) geometria dachów: płaskie; jedno -, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12^0 do 45^0. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób.
10) obowiązują:
    a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
    b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały,
    c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 niniejszej uchwały;
    d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 3.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 17. W zakresie objętym rozdziałem 1 wprowadza się zmiany w uchwale Nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r. zgodnie z **§1.**

§ 18. W zakresie objętym **§2 - §16** tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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