

Projekt
czerwiec 2013 r.

Uchwała nr
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia

w sprawie ***"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie"***

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą nr XXIV/154/2012 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie” oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. *"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie"* - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 wykonanego na mapie zasadniczej, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XXIV/154/2012 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Ilekoć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
4. **Działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
6. **Wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa.
7. **Powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² – oznaczony na rysunku planu symbolem UC oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie ustala:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 3) zakazu zabudowy,
- z uwagi na nie występowanie ww zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
5. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się **zakazy**:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) wprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) lokalizowania obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa nieekologiczne, charakteryzujące się wysokimi wskaźnikami emisyjnymi,
- 4) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 14 m i wyższych, nad poziomem terenu,
- 5) budowy nowych napowietrznych linii energetycznych.

§ 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące **obowiązki**:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 3) uzgodnienia koncepcji projektu i projektu budowlanego przez konserwatora zabytków ze względu na położenie projektowanych obiektów na obszarze objętym ochroną konserwatorską, wynikającą z wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo – osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 1993.05.27,
- 4) uzgodnienia wszelkich zamierzeń na tym obszarze z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych,
- 5) zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- 6) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni terenu biologicznie czynnej - terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania

- i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
- 7) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby z części terenu przeznaczonego do zabudowy i odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 8) wywiezienia nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy obiektów na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów,
- 9) zagospodarowania i zabudowy terenu obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody,
- 10) zapewnienia odpowiednich warunków dla osób z dysfunkcją ruchu w realizowanych budynkach i ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zaopatrzenia w ciepło – wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, geotermalna, itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 12) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych konieczność stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 6

Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Ustala się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² – oznaczony na rysunku planu symbolem UC.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i powiatowej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,50, maksymalny – 0,90,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość projektowanych budynków – 12 m, liczoną od poziomu terenu do poziomu dachu, a maksymalną wysokość projektowanych obiektów budowlanych – 14 m,
 - f) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków, która wynosi - 50 m,
 - g) ilość kondygnacji – nie ustala się,
 - h) dachy budynków – płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów stromych bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych obiektów, ich części lub zespołów,
 - j) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne,
 - k) używanie tradycyjnych materiałów w projektowanych budynkach,
 - l) lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie i przesłaniać widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Piastowskiej poprzez istniejący wjazd oraz z części Placu Borek na dz. nr ewid. 2331/11 poprzez projektowany wyjazd, na warunkach określonych przez ich zarządców, zakaz zjazdu z części Placu Borek na dz. nr ewid. 2331/12,
 - 3) obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku (do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej parkingów zlokalizowanych w budynku),
 - 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,

- b) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
- 5) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 6) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 7) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów – do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 9) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z placów, parkingów i powierzchni utwardzonych odpowiednio podczyszczonych (separatory, osadniki) – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 11) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 12) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazociągów, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 13) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 14) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 15) zaopatrzenie w ciepło – wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, geotermalna, itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
 - 16) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, obiekty małej architektury, wiaty i altany, drogi wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
 - 2) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 8

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 9

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30% - dla terenu oznaczonego - UC.

§ 10

Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa w rejonie ulicy Borek” – przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie Nr VII/46/99 z dnia 15 kwietnia 1999 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 37 poz. 727 z 12.06.1999 r.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 12

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