



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 listopada 2013 r.

Poz. 6656

### UCHWAŁA NR XXXVII/230/2013 RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 24 października 2013 r.

#### **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 (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), 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.** Ilekroć 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.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 4) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 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 nakazy :

- 1) ze względu na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie 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, wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) 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,
- 3) z uwagi na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze chronionego krajobrazu ”Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” teren należy zagospodarować zielenią w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych konieczność stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

## **Rozdział II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 6. 1.** Ustala się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
  - 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,
  - d) maksymalną wysokość projektowanych budynków – 12 m, liczoną od poziomu terenu do poziomu dachu, a maksymalną wysokość projektowanych obiektów budowlanych – 14 m,
  - e) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków, która wynosi - 50 m,
  - f) ilość kondygnacji – nie ustala się,
  - g) dachy budynków – płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów stromych bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych obiektów, ich części lub zespołów,
  - i) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne,
  - j) używanie tradycyjnych materiałów w projektowanych budynkach,
  - k) 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 m<sup>2</sup> 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) dojeżdż 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 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.

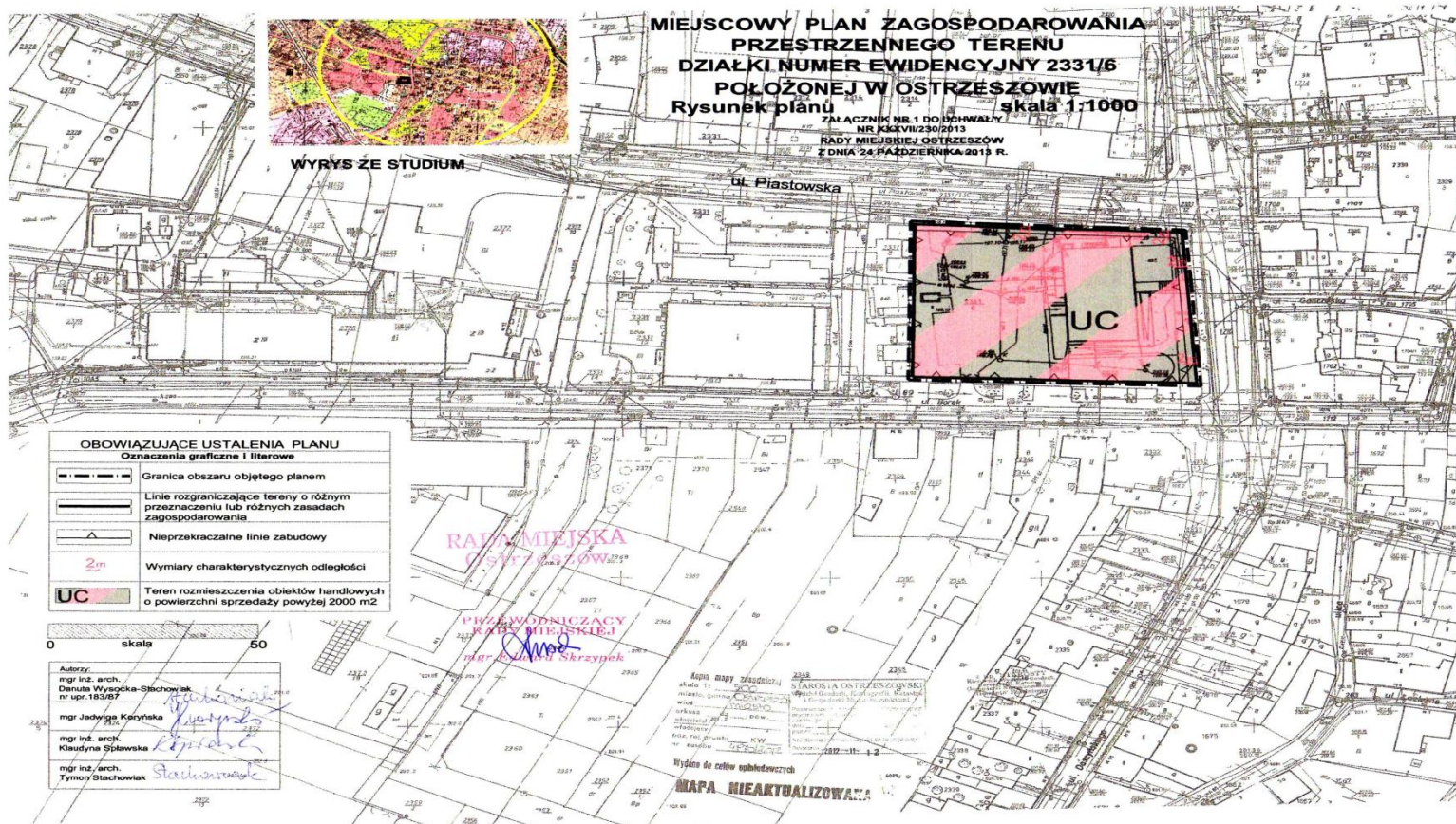
**§ 10.** Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa w rejonie ulicy Borek” – przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie Nr VII/46/99 z dnia 15 kwietnia 1999 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Ostrzeszów  
(-) mgr Edward Skrzypek

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXXVII/230/2013  
Rady Miejskiej Ostrzeszów  
z dnia 24 października 2013 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXVII/230/2013  
Rady Miejskiej Ostrzeszów  
z dnia 24 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki  
numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu wniesionej przez:

**1. Pana Mariana Dejnekę zam. ul. Leśna 31, 63-500 Ostrzeszów**

w następujący sposób:

**odrzuca się uwagę** wniesioną przez Pana Mariana Dejnekę dotyczącą „...doprecyzowania zapisu zawartego w §7 by obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 150m<sup>2</sup> dotyczyło powierzchni sprzedaży obiektu, powierzchnia ta będzie stanowiła przeważającą funkcję w obiekcie, zgodnie z zapisami o podstawowym przeznaczeniu obiektu. Wprowadzenie tej zmiany spowoduje zachowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych względem powierzchni, która będzie faktycznie generować ruch kołowy...”,

- wprowadzony zapis w §7 ust. 3 ustalający „obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej parkingów zlokalizowanych w budynku)” daje możliwość zabezpieczenia wszystkim użytkownikom obiektu miejsc postojowych. Zapis ustaleń planu dotyczący wyznaczenia miejsc postojowych i ustalony wskaźnik intensywności zabudowy (minimalny-0,50, maksymalny-0,90) umożliwia zlokalizowanie miejsc postojowych na połowie terenu objętego planem (pow. dz. nr ewid. 2331/6 – 0,3293ha). Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową planowanych usług wyliczono, że podany obowiązek wyznaczenia 150 m<sup>2</sup>/2mp – jest właściwy i umożliwia zlokalizowanie ok. 60 miejsc do parkowania.

Przyjęcie wskaźnika postulowanego przez Inwestora, a dotyczącego powierzchni tylko sprzedażowej nie zapewniłoby odpowiedniej ilości miejsc dla przyszłych klientów i dla pracowników obsługi obiektu. Zapis w planie o powierzchni użytkowej jest bardziej ogólny i odnosi się do zapewnienia miejsc postojowych dla wszystkich użytkowników obiektu.

W związku z powyższym ustalenia zawarte w planie są optymalne, biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenów sąsiednich i lokalizację planowanej inwestycji – **uwaga nieuwzględniona.**

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 lipca 2013r. do 31 lipca 2013 r. W dniu 31 lipca 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 16 sierpnia 2013r.
3. W dniu 23 lipca 2013 r. wpłynęła pisemna uwaga Pana Mariana Dejneki do ww. planu.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXVII/230/2013  
Rady Miejskiej Ostrzeszów  
z dnia 24 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.) Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie”, nie kreują żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Nie rozstrzyga się zatem o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.