

Uchwała nr X/72/2007
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 6 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kąpielowej"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów, Rada Miejska Ostrzeszów uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kąpielowej" - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kąpielowej" pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XXXIX/330/2006 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 19 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kąpielowej" i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2.

Ilekrót 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 cyfrowym 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 przeważa na danym terenie.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
7. Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest projektowana zabudowa.
8. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,

- 2) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 1**,
 - 3) tereny ciągu pieszo – jezdni – oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**,
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 14) 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
z uwagi na niewystępowanie 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. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przy symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4.

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo – gospodarczej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granicę działki w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.
- 2) Wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
- 3) Lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

§ 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) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,

- 4) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenażowej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 5) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej - terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
- 6) powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze rozpoczęcia prac ziemnych i uzyskania stosownych zgód Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ich prowadzenie w przypadku obowiązku zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego w miejscu występowania relikwów archeologicznych,
- 7) niezwłocznego zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrzowi Miasta i Gminy, wszelkich przedmiotów posiadających cechy zabytku odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych, a także wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć,
- 8) stosowania zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

§ 6

Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Ustala się teren sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się :
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,5**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków o funkcji rekreacyjnej liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku – 12,0 m,
 - 5) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków o funkcji rekreacyjnej - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - 6) wielkość kubatury wynikającą z chłonności terenu oraz wymaganej liczby miejsc postojowych, a także przy uwzględnieniu przepisów szczególnych dotyczących między innymi wzajemnych odległości między budynkami,
 - 7) obowiązek sytuowania budynków o funkcji rekreacyjnej z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połąci od 30° do 45° lub z dachami płaskimi,
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania - z istniejącej drogi wewnętrznej oraz z ulicy Kąpielowej,
 - 9) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych, w ilości minimum 30, dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej,
 - 10) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
 - c) terenów zieleni służącej rekreacji i wypoczynku,
 - 11) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do ich położenia w pobliżu istniejącego atrakcyjnego przyrodniczo terenu rekreacyjnego,
 - 12) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,

- 13) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do komunalnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 14) odprowadzenie wód deszczowych – docelowo do komunalnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
 - 15) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały ulic oraz działek sąsiednich,
 - 16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
 - 21) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (segregowanie i gromadzenie w pojemnikach oraz wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca utylizacji bądź składowania),
 - 22) obowiązują standardy akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - 23) wycięcie drzew wymaga uzyskania zezwolenia zgodnie z przepisami prawa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- 1) prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą sportu i rekreacji, tj. hotel, mała gastronomia, handel artykułami sportowymi związanymi z funkcją terenu, itp. wbudowanej wyłącznie w budynki o przeznaczeniu podstawowym i o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynków o przeznaczeniu podstawowym,
 - 2) lokalizowanie obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: korty tenisowe, boiska, place zabaw, itp.,
 - 3) lokalizowanie obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 8

1. Ustala się teren ulicy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 14 m, wyznaczona na rysunku planu,
 - 2) lokalizację ścieżki rowerowej i pieszej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami siec,
 - 5) zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogowym.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 9

1. Ustala się teren istniejącego ciągu pieszo - jezdnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 7 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 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 do niniejszej uchwały.

§ 11

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 następującej wysokości:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US, KD1, KX** - 1%.

§ 12

Teren objęty planem jest przeznaczony na cele nierolne.

§ 13

Tracą moc ustalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w mieście Ostrzeszów pomiędzy ulicami Pogodną i Kąpielową” zatwierdzone przez Radę Miejską w Ostrzeszowie uchwałą nr XII/75/99 z dnia 15 lipca 1999 roku (Dz. Urz. Nr 60 poz.1273 z dnia 31.08.1999 r.) w części objętej niniejszą uchwałą w zakresie sprzecznym z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.