

Uchwała nr
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia

projekt z dnia 10.06.2015 r.

w sprawie **"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II 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 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą nr XXXVIII/243/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie” oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

- § 1.1. *"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II 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 XXXVIII/243/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II 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) **teren** – 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i wynosi nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy działki i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej położonej na tym terenie,
 - 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa,
 - 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU i 3MNU**,
 - 3) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**,
 - 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**,

- 5) teren drogi publicznej – ulica zbiorcza - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**,
 - 6) teren drogi publicznej – ulica lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - 7) teren drogi publicznej – ulica dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 8 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
- § 4.** Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu,
 - 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.
- § 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
 2. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w rozdziale II dla poszczególnych terenów.
 3. Możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości min. 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 4. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4 m, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
 5. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w § 5 ust. 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni.
 6. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia w zakresie powierzchni oraz szerokości działki budowlanej ustalone w § 14.
 7. Na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.
 8. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.
 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu.
 10. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
 11. Na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu, należy każdorazowo uzgadniać ze stosownym organem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 6.** Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych – kalenica główna równoległa lub prostopadła do dróg lub bocznych granic działki.
 2. Budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych, przy ich wspólnej granicy winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).
 3. Na nowych obiektach preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian w kolorach nawiązujących do zabudowy istniejącej i sąsiadującej.
 4. Na nowych obiektach ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów stromych dachówką lub elementami dachówkopodobnymi w kolorach nawiązujących do istniejących.
- § 7.** Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane.
1. Ustalenia w sprawie obiektów małej architektury:

dopuszcza się lokalizację małej architektury, tj. ławki, pergole, stojaki na rowery.

2. Ustalenia w sprawie tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych, montowanych na wolnostojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, nie może być większa niż 2,0 m² na jednej działce budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) oraz na terenach zabudowy usługowej (U),
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 3) dopuszcza się na całym obszarze objętym planem instalowania tablic informacyjnych gminnych i turystycznych,
- 4) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego.

3. Ustalenia w sprawie ogrodzeń od strony ulic:

- 1) zaleca się ogrodzenie o wysokości max. 1,6 m, ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu,
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: ustalono dla poszczególnych terenów w § 14.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Z uwagi na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" - obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach.
2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną, zagospodarować ją zielenią oraz w miarę możliwości ograniczać jej przykrycie.
3. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
4. Tereny zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
5. Nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zakazuje się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odor.
7. Ewentualne uszkodzenia systemu melioracyjnego powstałe podczas realizacji inwestycji należy naprawić w uzgodnieniu z zarządcą.
8. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 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) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.
9. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MNU), należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.
10. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się nakaz 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.

2. Na całym obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu, w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują przestrzenie publiczne, za wyjątkiem terenów komunikacji, dla których ustalenia zawarto w § 16.

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu określono w rozdziale II oraz na rysunku planu.
2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, stosownie do potrzeb.
3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w § 14.
4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w § 14.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast ustala się zasady oraz warunki podziału nieruchomości:

1) szerokość frontu działki:

- a) min. 18 m dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1MN**),
- b) min. 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**1MNU**, **2MNU** i **3MNU**),
- c) min. 20 m dla terenu zabudowy usługowej (**1U**),

2) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) min. 800 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1MN**),
- b) min. 1000 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**1MNU**, **2MNU** i **3MNU**),
- c) min. 1000 m² dla terenu zabudowy usługowej (**1U**),

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 90°.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenach MN i MNU zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach U zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, zbiorcza i lokalna, określone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDL oraz drogi wewnętrzne

- określone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowej drogi wewnętrznej,
 - 3) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
 - 4) dla nowoprojektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej lub najniższej kategorii,
 - 5) ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi warunków korzystania z dróg: wojewódzkiej (ul. T.Kościuszki poza granicami planu) oraz gminnych oznaczonych w planie symbolem 1KDZ (istniejąca ulica Jana Pawła II) oraz projektowanych 1KDL i 1KDD, zarówno na etapie budowy, jak i funkcjonowania planowanej inwestycji,
 - 6) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajając potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – na każdy budynek jednorodzinny – minimum dwóch stanowisk parkingowych w tym garaż oraz dodatkowo jednego stanowiska w przypadku wydzielania w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowo dwóch stanowisk w przypadku wydzielania w budynku lokalu usługowego,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – minimum dwóch stanowisk parkingowych dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dla funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów i lokali usługowych – minimum dwóch stanowisk parkingowych na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów handlowych – minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni sprzedażowej, lub w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każdych 10 zatrudnionych,
 - 7) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę Parkingową w zależności od potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 1) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu,
 - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach,
 - 4) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu, należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice),
 - 5) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem,
 - 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 7) ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków,
 - 8) ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych - po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) ewentualne ścieki opadowe lub roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 9) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu

- i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - c) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - 10) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii – energia słoneczna, geotermalna, itp.,
 - c) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 11) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zorganizowany, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów,
 - 12) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, z zachowaniem odległości wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - 13) ustalenia w zakresie telekomunikacji - lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 14) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci.
- § 17. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.
- § 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach:
- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU i 1U,
 - 2) 0,1% - dla terenów oznaczonych symbolem 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 2KDW i 3KDW,
- § 19. Plan **nie ustala**, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, następujących zagadnień:
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
 - 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 20. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**.
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 wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,10**, max. **0,30**,
- c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
- 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - mieszkalnych – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego – max. 16 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego - max. 7 m,
 - c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku mieszkalnego - max. 10 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego: max. 6 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
 - d) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) projektowane wolnostojące budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 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 przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z istniejącej ulicy Stawowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy T. Kościuszki zlokalizowanej poza granicami planu.
- 3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 15.
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, kancelarie, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne,
 - 2) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, oczka wodne, itp., obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
 - 4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU i 3MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,10**, max. **0,45**,
 - d) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. **20%** powierzchni działki budowlanej,
- 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- usługowych, gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
- b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max. 18 m,
 - budynku usługowego – max. 12 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego - max. 7 m,
- c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - max. 12 m,
 - budynku usługowego - max. 10 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: max. 6 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 14 m,
- d) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) projektowane wolnostojące budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dojazdów i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:
 - a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 1MNU – z istniejącej ulicy T. Kościuszki zlokalizowanej poza granicami planu i z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2MNU – z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDK, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i 1KDD,
 - c) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 3MNU – z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDK, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW.
- 3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 15.
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16.
- 5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
 - 1) placów zabaw, oczek wodnych, obiektów małej architektury, wiat i altan, małych obiektów sportu i rekreacji,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,30**, max. **0,50**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. **10%** powierzchni działki budowlanej,
- 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - usługowych – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego – max. 30 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego - max. 15 m,

- c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku usługowego - max. 16 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: max. 7 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 18 m,
- d) geometria dachów:
 - budynku usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
- 4) projektowane samodzielne budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku usługowego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 5) 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,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z istniejącej ulicy T. Kościuszki zlokalizowanej poza granicami planu oraz z ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- 3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 15.
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.
- 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań stanowiących część budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego, w który jest ona wbudowana.

§ 23.1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem 1P.

- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący pas z infrastrukturą techniczną i parkingiem (niewielki fragment należący do zakładu produkcyjnego zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II poza granicami planu).
- 3. Granica uchwały wzdłuż ulicy Jana Pawła II oznaczonej w planie symbolem 1KDZ 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.Włkp. Nr 97, poz. 2803 z dnia 30 czerwca 2005 r.).
Z uwagi na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej w planie symbolem 1KDZ w planie wymienionym powyżej, a znajdującej się poza granicami niniejszego planu nie ustala się warunków realizacji budynków, o których mowa w ust. 1.
- 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o istniejący zjazd z ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 16.
- 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi publicznej - ulica zbiorcza (ul. Jana Pawła II) – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających – 27 m,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów

- zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu – do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 6) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ulica lokalna – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) lokalizacja ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 5) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) obowiązek rozwiązywania 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.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ulica dojazdowa – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) lokalizacja ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 5) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) obowiązek rozwiązywania 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.

§ 27. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 8 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w pasie drogowym,
 - 5) obowiązek rozwiązywania 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

§ 28. 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.

§ 29. Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie ulicy Hetmańskiej i w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki" – przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie Nr XVII/117/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 106 poz.1979 z 30 czerwca 2008r..

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

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