

UCHWAŁA NR XXXVII/269/2002 RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW Z DNIA 25 KWIETNIA 2002 ROKU

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów i w Ostrzeszowie w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Kościuszki.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 zm.: Dz.U. z 2002 roku Nr 23 poz.220); art.26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U.Nr15 poz.139 z dnia 25. lutego 1999 r z późniejszymi zmianami) oraz art.7 ustawy z dnia 3. lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz.78 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Ostrzeszów uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Rozdział I Przepisy ogólne

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Rojów i w Ostrzeszowie w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Kościuszki w granicach określonych rysunkiem planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§2

Celem planu jest przeznaczenie terenów wymienionych w §1 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami o charakterze podstawowym oraz na cele związane z aktywnością gospodarczą.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów teren objęty planem znajduje się w obrębie stref:

- 1) *dominującej funkcji mieszkaniowej o charakterze miejskim,*
- 2) *aktywności gospodarczej,*
- 3) *ochrony widokowej.*

§3

Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) określenie podstawowego przeznaczenia terenów oraz w uzasadnionych przypadkach przeznaczenia dopuszczalnego i warunków jego dopuszczenia;
- 2) określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz tereny infrastruktury technicznej;
- 3) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym:
 - a. gabarytów obiektów,
 - b. wskaźników zainwestowania terenu,

- c. linii zabudowy,
 - d. zasad podziału terenu na działki budowlane,
 - e. określenie zasad uzbrojenia terenu oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obowiązujące wewnętrzne linie podziału terenu;
 - 7) szpalery drzew;
 - 8) przebieg istniejących linii elektroenergetycznych;
 - 9) ciągi piesze i ścieżki rowerowe, określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 10) pasy zieleni izolacyjnej w ramach terenów aktywności gospodarczej;
 - 11) tereny urządzonej zieleni towarzyszącej w ramach terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
 - 12) granica strefy ochrony widokowej.
3. Następujące symbole określają przeznaczenie podstawowe terenu i lokalizują ustalenia niniejszej uchwały na rysunku planu:
 - 1) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej;
 - 3) **MJ** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) **MJU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej;
 - 5) **AG** - tereny aktywności gospodarczej;
 - 6) **ZP** - tereny zieleni publicznej;
 - 7) **ZL** - teren lasu;

- 8) **UO** - teren publicznych usług infrastruktury społecznej;
 - 9) **C** - tereny wydzielonych placów publicznych i ciągów pieszych;
 - 10) **KR** - teren rezerwy komunikacyjnej;
 - 11) **KG** - tereny dróg głównych;
 - 12) **KZ** - tereny ulic zbiorczych;
 - 13) **KL** - tereny ulic lokalnych;
 - 14) **KD** - tereny ulic dojazdowych;
 - 15) **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych.
 - 16) **R** - teren upraw rolnych
4. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu linią przerywaną nie są obowiązujące i należy je traktować jako zalecane. Dopuszcza się korekty ich przebiegu i wprowadzenie innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II.
5. Wtórny podział lub łączenie działek są możliwe pod warunkiem zachowania dla każdej działki warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II.
6. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o których mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 z oznaczonymi graficznie funkcjami terenu i jego podziałem stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę przestrzenną, określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem funkcji objaśnionym w legendzie, dla której obowiązują te same ustalenia;
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, lecz nie kosztem jego niespełnienia;
- 7) **małym domu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się od 4 do 6 mieszkań;
- 8) **ulicach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć ulice nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności ulice w zespołach mieszkaniowych

i dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą; budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu;

- 9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – linię, która wyznacza:
 - a. dla terenów oznaczonych **MW** i **MWU** - przebieg i długość frontu zabudowy na całej długości linii, z dopuszczeniem:
 - przekraczających ją nie więcej niż o 0,6 m wykuszy, balkonów, gzymsów i ryzalitów;
 - możliwości wycofania części elewacji (maksymalnie na 30% długości frontu elewacji);
 - b. dla terenów oznaczonych **MJ**, **MJU** i **AG** - lokalizację frontu zabudowy bez określenia jego długości i zasięgu zabudowy na działce,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku.

Rozdział II

Zasady zagospodarowania terenu

1. Ustalenia ogólne

§ 6

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z po rozbudowie na obszar objęty planem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej,
2. Odprowadzenie ścieków po uzbrojeniu obszaru objętego planem w sieć kanalizacji sanitarnej podłączonego do istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej miejskiej,
3. Odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej a z niej przez urządzenia podczyszczające do istniejących rowów. Dla funkcji usługowych w przypadku konieczności realizacji urządzeń dodatkowych dla ścieków pochodzących z placów manewrowych lub powierzchni usługowych, na których powstawać mogą ścieki chemicznie aktywne należy dodatkowo uzyskać pozwolenie wodno-prawne.
4. Zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz linii SN15 kV nn 0,4 kV. Sieci napowietrzne istniejące przebudować na doziemne. Przyłącza projektować w postaci kabli doziemnych na warunkach określonych przez ich zarządcę.
Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi Energetyka Kaliska na etapie poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.
W razie potrzeby - realizacja stacji transformatorowo-rozdzielczej na terenie oznaczonym **1KR**.

5. Zasilanie terenu w gaz po budowie sieci gazowej na zasadach obowiązującego Prawa energetycznego.
6. Ogrzewanie obiektów dopuszcza się wyłącznie ekologiczne, t.j. takie, które nie wykazuje negatywnego oddziaływania na środowisko.
7. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie miasta systemu.
8. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić:
 - 1) w pasach terenu przeznaczonych w planie na komunikację, oznaczonych symbolami **KZ, KL, KD, C** i teren upraw rolnych oznaczony **R**;
 - 2) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 449, w pasie o szerokości 10m, pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone **1KG** i **2KG** a liniami zabudowy określonymi na rysunku planu dla terenów: **8MJ, 1AG, 5AG, 6AG**;
 - 3) w razie konieczności, przez tereny: zieleni publicznej oznaczonej **ZP** i teren lasu oznaczony **ZL**.

§ 7

Inwestowanie na terenie objętym planem jest możliwe po realizacji projektowanego kolektora kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanej ulicy Jana Pawła II (teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KZ**). Odprowadzanie i gromadzenie nieczystości w zbiornikach na obszarze planu jest niedopuszczalne.

§ 8

Wszystkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone muszą być zagospodarowane zielenią urządzoną lub uprawami ogrodowymi.

§ 9

Zainwestowanie na terenach leżących w strefie ochrony widokowej będzie dopuszczalne pod warunkiem wykonania oceny wpływu planowanych inwestycji na walory krajobrazowe.

2. Ustalenia szczegółowe

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: budynki wielorodzinne, małe domy mieszkalne
 - 2) uzupełniające:
 - a. usługi wbudowane;
 - b. urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c. zieleni urządzona;
 - d. ulice wewnętrzne;

e. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

f. urządzenia i place rekreacyjne.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

3) wysokość budynków od 9m do 12 m;

4) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 35° do 45° , o pokryciu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej;

5) co najmniej 60% terenu działki stanowić będzie powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona;

6) na terenie działki należy przewidzieć nie mniej niż 1 i nie więcej niż 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;

7) na terenie działki należy przewidzieć place zabaw dla małych dzieci o powierzchni minimum 100 m^2 każdy, przy czym jeden plac zabaw na nie więcej niż 50 mieszkań;

8) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w przyziemia budynków mieszkalnych, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 15% łącznej powierzchni przyziemia wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

9) trwale ogrodzenia od strony publicznych i wewnętrznych terenów ulic i komunikacji pieszej o wysokości do 1,0m.

4. Dla terenu **3MW** ustala się ponadto:

1) istniejące budynki mogą podlegać modernizacji i przebudowie pod warunkiem spełnienia warunków zawartych w ust.3;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych pod warunkiem:

a. wysokość budynku – maksimum 4m;

b. dach stromy o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 35° do 45° , pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MWU**, **2MWU**

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

1) podstawowe: budynki wielorodzinne z wbudowanymi usługami

2) uzupełniające:

- a. urządzenia infrastruktury technicznej,
- b. zieleni urządzona,
- c. ulice wewnętrzne
- d. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- e. urządzenia i place rekreacyjne.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 3) co najmniej 70% łącznej powierzchni przyziemia budynków zlokalizowanych na działce przeznaczone będzie pod usługi wbudowane;
- 4) wysokość budynków minimum 9m i maksimum 12 m;
- 5) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej;
- 6) co najmniej 60% terenu działki stanowić będzie powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona;
- 7) na terenie działki należy przewidzieć nie mniej niż 1 i nie więcej niż 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
- 8) na terenie działki należy przewidzieć place zabaw dla małych dzieci, o powierzchni minimum 100 m² każdy, przy czym jeden plac zabaw na nie więcej niż 50 mieszkań;
- 9) trwałe ogrodzenia od strony publicznych i wewnętrznych terenów ulic i komunikacji pieszej o wysokości do 1,0m.

§ 12

- 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ, 6MJ, 7MJ, 8MJ, 9MJ, 10MJ, 11MJ, 12MJ, 13MJ, 14MJ, 15MJ, 16MJ, 17MJ i 18MJ.**
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: budynki jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a. urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b. zieleni urządzona,
 - c. uprawy ogrodowe,
 - d. usługi wbudowane,
 - e. ulice wewnętrzne

f. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

g. urządzenia i place rekreacyjne.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 3) dla terenów: **1MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ, 9MJ, 10MJ, 11MJ, 12MJ, 13MJ, 16MJ, 17MJ** ustala się wysokość budynków na minimum 9m i maksimum 12 m;
 - 4) dla terenu **14MJ**, maksymalną wysokość budynków na 9m;
 - 5) dla terenów: **6MJ, 7MJ, 8MJ** zasady jak w pkt3., z tym, że wysokość nowo realizowanego budynku nie może przekroczyć wysokości wyższego z istniejących budynków bezpośrednio sąsiadujących;
 - 6) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połąci od 35° do 45° , pokrytych dachówką lub materiałem dachówko podobnym; warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej;
 - 7) dla zabudowy szeregowej zakazuje się projektowania skrajnej ściany szczytowej bez okien ("ślepej");
 - 8) co najmniej 70% terenu działki stanowić będzie powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona (do powierzchni zabudowanej nie wlicza się powierzchni oczek wodnych);
 - 9) na terenach działek należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż);
 - 10) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne;
 - 11) trwałe ogrodzenia od strony publicznych oraz wewnętrznych terenów ulic i komunikacji pieszej o wysokości do 1,0m.
 - 12) dla terenów oznaczonych **9MJ i 14MJ** wyznacza się (jak na rysunku planu) lokalizację terenów urządzonej zieleni towarzyszącej, na których należy umieszczać urządzenia rekreacyjne.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) dla budynków wolnostojących:
 - a. minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
 - b. maksymalną szerokość frontu działki - 30 m;
 - c. minimalna wielkość działki - $1000m^2$,
 - 2) dla budynków bliźniaczych:
 - a. minimalna szerokość działki - 15m,
 - b. maksymalna szerokość działki - 20m,

c. minimalna wielkość działki – 525 m²,

3) dla budynków szeregowych:

a. minimalna szerokość działki - 6m

b. maksymalna szerokość działki 9m

c. szerokość działki skrajnej – min. 10m,

d. minimalna wielkość działki – 210 m²,

§ 13

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MJU, 2MJU, 3MJU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: budynki jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe z wbudowanymi usługami;
 - 2) uzupełniające:
 - a. urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b. zieleń urządzone,
 - c. uprawy ogrodowe,
 - d. ulice wewnętrzne
 - e. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - f. urządzenia i place rekreacyjne.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 3) w przyziemiach budynków lokalizację usług dostępnych od strony elewacji frontowych;
 - 4) ustala się wysokość budynków na minimum 9m i maksimum 12 m;
 - 5) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej;
 - 6) dla zabudowy szeregowej zakazuje się projektowania skrajnej ściany szczytowej bez okien ("ślepej");
 - 7) ustala się, że co najmniej 50% terenu działki stanowić będzie powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona (do powierzchni zabudowanej nie wlicza się powierzchni oczek wodnych);

- 8) ustala się, że na terenach działek należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca parkingowe (w tym wliczony garaż);
 - 9) trwałe ogrodzenia od strony publicznych i wewnętrznych terenów ulic i komunikacji pieszej o wysokości do 1,0m.
 - 10) dla terenów oznaczonych **1MJU** wyznacza się (jak na rysunku planu) lokalizację terenów urządzonej zieleni towarzyszącej, na których należy umieszczać urządzenia rekreacyjne.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) dla budynków wolnostojących ustala się:
 - a. minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - b. maksymalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - c. minimalna wielkość działki - 1000m^2 ,
 - 2) dla budynków bliźniaczych ustala się:
 - a. minimalna szerokość działki - 15m,
 - b. maksymalna szerokość działki - 20m,
 - c. minimalna wielkość działki - 525m^2 ,
 - 3) dla budynków szeregowych ustala się:
 - a. minimalna szerokość działki - 6m
 - b. maksymalna szerokość działki 12m
 - c. szerokość działki skrajnej - min. 15m
 - d. minimalna wielkość działki - 210m^2 ,

§14

1. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1AG, 2AG, 3AG, 4AG, 5AG, 6AG i 7AG**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa o charakterze handlowym, usługowym, rzemieślniczym, produkcyjnym a także innym, zawierającym nieuciążliwą dla otoczenia formę działalności gospodarczej.
 - 2) uzupełniające:
 - a. zabudowa jednorodzinna,
 - b. urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c. zieleni urządzona,
 - d. ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
 - e. ulice wewnętrzne i parkingi

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalną wysokość budynków niemieszkalnych do 9m;
- 3) dla budynków niemieszkalnych długość ich krótszej ściany nie może przekroczyć 20m w obrysie zewnętrznym;
- 4) co najmniej 30% terenu działki stanowić będzie zielen trwale urządzone;
- 5) dla terenów graniczących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową ustala się obowiązek zrealizowania wzdłuż granicy działki pasa zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu, nie mniej niż 10 m szerokości;
- 6) ilość miejsc parkingowych na działce wynosić będzie:
 - a. dla zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych - 3mp na każdych 10. zatrudnionych;
 - b. dla obiektów biurowych i handlowych - 3 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 7) dla lokalizowanych na tych terenach budynków jednorodzinnych:
 - a. maksymalna wysokość do 12m;
 - b. obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połąci od 35° do 45°, o pokryciu dachówką lub materiałem dachówkowym podobnym; warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyższej położonego punktu części pozostałej;
 - c. zapewnienie 2 miejsc parkingowych na działce (wliczając garaż);
- 8) trwale ogrodzenia od strony publicznych i wewnętrznych terenów ulic i komunikacji pieszej o wysokości do 1,0m..

4. Ustala się najmniejszą powierzchnię działki na 1600 m².

5. Dla jednostek urbanistycznych **1AG** i **6AG** dopuszcza się urządzenie po jednym zjeździe i wyjeździe z drogi wojewódzkiej nr 449, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi

4. Ustala się, że wszelkie uciążliwości spowodowane działalnością gospodarczą nie mogą wykraczać poza granice działki.

§15

1. Wyznacza się **tereny zieleni publicznej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** i **5ZP**.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 przeznaczają się na zielen o charakterze rekreacyjnym i wypoczynkowym z możliwością lokalizacji:

- 1) elementów małej architektury;
- 2) małych placów rekreacyjnych;

- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 4) dla terenu oznaczonego **5ZP** - dojazdów do posesji znajdujących się na terenie oznaczonym **6MJ**.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji na terenach poza terenami zieleni publicznej.

§16

1. Wyznacza się **teren lasu** związany z terenami podmokłymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i łąkowych związanych z terenami podmokłymi w ich naturalnym stanie;
 - 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych.
 - 3) ewentualne nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji na terenach poza terenami zieleni publicznej.

§17

1. Wyznacza się **teren publicznych usług infrastruktury społecznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczany jest na lokalizację funkcji oświatowych, rekreacyjnych i kulturalnych z zielenią towarzyszącą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu;
 - 3) maksymalną wysokość budynku do 12m;
 - 4) zlokalizowanie na terenie działki 3 miejsc parkingowych na każdych 10. zatrudnionych;
 - 5) wejście główne od strony placu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C**.

§18

1. Wyznacza się **teren wydzielonego placu publicznego i ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1C**, **2C**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczany jest na plac publiczny o charakterze miejskim
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy zagospodarować posadzką, zielenią, elementami małej architektury, oświetleniem itp. harmonizującymi z otaczającą zabudową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19

1. Wyznacza się **teren rezerwy komunikacyjnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR i 2KR**.

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

1) podstawowe:

- a. **1KR** - realizacja obwodnicy Ostrzeszowa dla drogi krajowej nr 11 jako drogi ekspresowej o przekroju dwujezdniowym 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających 40m;
- b. **2KR** – realizacja węzła na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 11 i drogi wojewódzkiej nr 449; w przypadku przyjęcia takiego rozwiązania skrzyżowania;

2) uzupełniające:

- a. poszerzenie pasa drogi głównej (droga wojewódzka nr 449) do szerokości 15m od osi jezdni oraz realizacja w jej ciągu dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
- b. zieleni urządzonej;
- c. stacja transformatorowo-rozdzielcza i inne urządzenia infrastruktury technicznej zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi projektowanej drogi ekspresowej oraz w ciągu drogi wojewódzkiej nr 449 poza jej liniami rozgraniczającymi; stacja transformatorowo-rozdzielcza musi być realizowana jako obiekt kubaturowy spełniający następujące wymagania:
 - maksymalną wysokość budynków do 12 m;
 - długość ich krótszej ściany nie może przekroczyć 20m w obrysie zewnętrznym;
 - obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

warunek uznaje się za spełniony jeżeli co najmniej 60% powierzchni rzutu (poziomego) dachu spełnia w/w kryteria, a poziom krawędzi jego okapu jest nie niższy niż poziom najwyżej położonego punktu części pozostałej;

Wszystkie wyżej wymienione inwestycje muszą być uzgodnione z właściwym Oddziałem Generalnej dyrekcji dróg publicznych

3. Dla terenu **1KR i 2KR**, do czasu wybudowania obwodnicy, zakazuje się realizacji wszelkich trwałych obiektów budowlanych, poza wymienionymi w ust.2. pkt 2.. Wszelkie obiekty wznoszone na tym terenie muszą być lokalizowane zgodnie z rozporządzeniem „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” (Dz.U.Nr 43, poz.430 z dnia 2.marca 1999. r).
4. Zakazuje się bezpośredniego włączania terenów objętych planem do projektowanej drogi ekspresowej.

§ 20

1. Wyznacza się **tereny dróg głównych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KG, 2KG**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: poszerzenie pasa drogi głównej do szerokości 15 m od osi jezdni istniejącej oraz realizacja dwukierunkowej ścieżki rowerowej i chodników.
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona;
 - b) w szczególnie uzasadnionych przypadkach urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) chodniki dla pieszych oddzielone od jezdni pasem zieleni o szerokości min. 5m;
 - 2) minimalna szerokość chodnika – 2,5m;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów dostępnych bezpośrednio z jezdni drogi głównej;
 - 4) zakazuje się urządzania nowych zjazdów publicznych i indywidualnych z zastrzeżeniem §14. ust. 5.;
 - 5) wyznaczone tereny mogą być wykorzystywane zgodnie z art. 35. ust. 2. ustawy „o drogach publicznych” z dnia 21. marca 1985. r (tekst jednolity Dz.U. Nr 71 poz. 838 z dnia 26. czerwca 2000. r. z późn. zmianami)

§ 21

1. Wyznacza się **tereny ulic zbiorczych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KZ, 2KZ**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: ulice zbiorcze o szerokości w liniach rozgraniczających 30m oraz realizacja dwukierunkowej ścieżki rowerowej i chodników,
 - 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) chodniki dla pieszych oddzielone od jezdni pasem zieleni o szerokości min. 5m po obu stronach ulicy;
 - 2) minimalna szerokość chodnika – 2,5m;
 - 3) ścieżka rowerowa dwukierunkowa po jednej stronie ulicy;
 - 4) miejsca postojowe przy ulicy, związane z usługami, w zgrupowaniach o długości mierzonej wzdłuż ulicy do 12,5m, w odstępach nie mniejszych niż 10m;

§ 22

1. Wyznacza się **tereny ulic lokalnych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KL, 2KL**.

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

- 1) podstawowe: ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 20m, z chodnikami,
- 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzona.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość chodnika – 2m;
- 2) miejsca postojowe przy ulicy, związane z usługami, w zgrupowaniach o długości mierzonej wzdłuż ulicy do 12,5m, w odstępach nie mniejszych niż 10m;

§ 23

1. Wyznacza się **tereny ulic dojazdowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD i 7KD**

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

- 1) podstawowe: ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 14m, z chodnikami, z wyjątkiem **7KD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10m;
- 2) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzona.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów: **1KD, 3KD, 4KD, 5KD**, nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów drzew,
- 2) minimalna szerokość chodnika – 1,5m.

§ 24

1. Wyznacza się **tereny urządzeń elektroenergetycznych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE**.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 przeznacza się na stacje transformatorowe i realizację infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się umieszczenie w granicach terenu określonego w ust.1. zieleni urządzonej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą.

§25

1. Wyznacza się **teren upraw rolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) utrzymanie istniejących upraw polowych;
- 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych.
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Zasady postępowania w rejonie występowania obiektów zabytkowych.

§ 26

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, obiekty nieruchome oraz

nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10 poz. 48 z późniejszymi zmianami: 1983 – Dz. U. Nr 36 poz. 173; 1985 – Dz. U. Nr 35 poz. 192; 1990 – Dz. U. Nr 10 poz. 48, poz. 198; Dz. U. Nr 56 poz. 322) – należy je zabezpieczyć i natychmiast zgłosić do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Oddział Zamiejscowy w Kaliszu.

Rozdział IV

Przepisy końcowe.

§ 27

Dołącza się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

§ 28

Dołącza się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokumentację dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 29

Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia:

- 1) dla działek oznaczonych **MJ, MJU, AG** w wysokości 30%;
- 2) dla działek oznaczonych **MW, MWU** w wysokości 20%;
- 3) dla pozostałych działek w wysokości 0%.

§ 30

Dla jednostek bilansowych wymienionych w § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24 i § 25 niniejszej uchwały, na obszarze opracowania tracą swą ważność ustalenia:

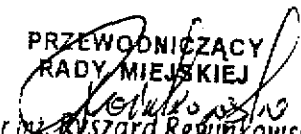
- 1) planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów uchwalonego 10. listopada 1994 r. uchwałą nr VI/32/94 ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego nr 22 poz. 175 z dnia 15. grudnia 1994 r.
- 2) planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów uchwalonego 24. czerwca 1993 r. uchwałą nr XXXIV/304/93 ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego nr 13 poz. 97 z dnia 13. sierpnia 1993 r.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 32

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr inż. Ryszard Rewiński