

PROJEKT

URZĄD MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI ROJÓW W REJONIE UL. HETMAŃSKIEJ

OSTRZESZÓW kwiecień 2019r

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm. ¹⁾) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm. ²⁾), w związku z uchwałą nr XXXVII/249/2018 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów zatwierdzonego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn.zm³⁾), Rada Miejska Ostrzeszów uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLIII/286/17 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 11 stycznia 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) strefie ochronno-izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony graficznie na rysunku planu, o ustalonych zasadach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach niniejszego planu;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018r. poz. 130.,

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566;

³ Zmiany Studium: zmiany wprowadzonej uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r, uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25 czerwca 2015r i uchwałą Nr XXXVII/242/2018 z dnia 11 stycznia 2018r

- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w zabudowie usługowej w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

§ 3.1. Określa się na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) przeznaczenie terenów 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 6) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa 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;
- 11) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronno-izolacyjna;
- 6) wymiar w metrach;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MW –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność każdego rodzaju funkcji ustalonego w ramach przeznaczenia podstawowego,

4. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW, P przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KD-D przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejące budynków wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
 - 3) ustala się w przypadku instalowania na frontach lub dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku;
 - 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronno-izolacyjną w ramach której:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią w formie pasa izolującego komponowanego drzewami lub żywopłotem,
 - b) zakazuje się realizacji w ramach strefy zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej, na nie więcej niż 30% powierzchni części działki budowlanej objętej strefą,
 - d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - e) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się na terenie 2.P lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 11 ust.3;
- 5) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 449, klasy głównej (poza obszarem planu) zgodnie z przepisami odrębnymi , w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej nr 449, klasy głównej (poza obszarem planu) zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 16,0 m;

- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 600 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne;

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) obszar planu obsługiwany jest:
 - z drogi publicznej (gminnej) klasy zbiorczej – ul. Hetmańska (poza obszarem planu),
 - z drogi publicznej (gminnej) klasy lokalnej – ul. Stefana Czarnieckiego (poza obszarem planu),
 - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1.KD-D – projektowana,
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy wielorodzinnej;
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy jednorodzinnej przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej,
 - 4 miejsca postojowe na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług składowania i magazynowania oraz produkcji,
 - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na

- całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnymi;
 - 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
 - 6) ustala się maksymalną moc na 50kW, dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
 - b) dla terenu 2.P pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
 - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;

- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 13. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.M i 2.P - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.KD-D – 0%.

§ 14. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 15. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi
 - b) parkingi, w tym podziemne.
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub określonego w lit a lub b,
 - d) budynki gospodarcze i garaże;
 - e) zieleni urządzonej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, albo spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 3) dopuszcza się realizację maksimum 1 kondygnacji podziemnej,
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu drogi 1.KD-D oraz od drogi lokalnej ul. Stefana Czarnieckiego (poza obszarem);
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2.
W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 2.P:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składowa lub magazynowa;
 - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi;
 - b) parkingi, w tym podziemne.
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) budynki gospodarcze i garaże;
 - e) hale namiotowe,
 - f) obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - g) zieleni urządzona.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków na przeznaczenie określone w ust.1. pkt 1 i 2;
 - 3) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, albo jedno oraz dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - 4) dopuszcza się realizację maksimum 1 kondygnacji podziemnej,
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży, hali namiotowych oraz parkingów - 10,0 m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 70%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².
5. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi lokalnej ul. Stefana Czarnieckiego (poza obszarem) oraz drogi zbiorczej ul. Hetmańska (poza obszarem);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2.
W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1.KD-D:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania drogi 1.KD-D z drogą lokalną ul. Stefana Czarnieckiego (poza obszarem)

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§19. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVII/232/2005 z 29 czerwca 2005r. , XVII/118/2008 z 24 kwietnia 2008r i XVII/117/2008 z 24 kwietnia 2008r.

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

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej