

Uchwała nr XXXII/232/2001
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia: 04 październik 2001r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów

Na podstawie:

- ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990r. art.18, ust.2, pkt.5 (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz.74 z późniejszymi zmianami);
- ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. art.4, ust.1, art.7, 11, art.26, art.28 (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami);
- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. art.7 (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami),

na wniosek Zarządu Miasta i Gminy Ostrzeszów uchwała się co następuje:

§1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów koło Ostrzeszowa przedstawiony:

- 1) Na rysunku planu w skali 1:1000 p.t.: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów koło Ostrzeszowa - stanowiący załącznik nr 1., oraz następujących załącznikach:
 - stan władania gruntami - mapa w skali 1:5000 - załącznik nr 2.
 - dokumentacja dotycząca przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne gruntów objętych planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 3.
 - prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

Opracowanie miejscowego planu nastąpiło po szczegółowej analizie programowej

i planistycznej w oparciu o walory terenowe, warunki lokalne oraz bieżące potrzeby miasta Ostrzeszowa poprzez określenie celu i sposobów jego realizacji i pokazanie na rysunkach i części tekstowej uchwały.

§ 3

Cel - utworzenie „strefy aktywności ekonomicznej” opartej na zasadzie rozwoju zrównoważonego, a działającej zgodnie z przestrzennymi elementami ekorozwoju, położonej w obrębie chronionych wzgórz Ostrzeszowskich.

§ 4

Ustalenia ogólne:

I. Sąsiedztwo:

- | | | |
|----|----------------------------|--|
| 1. | od północy: | kompleks Lasów Państwowych i droga nr 444, |
| 2. | od wschodu: | las, zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, |
| 3. | od południowego - wschodu: | wzgórze z zabytkowym kościołem położone
na wysokości 218m n.p.m., podlegające
ochronie jako część chronionych WZGÓRZ
OSTRZESZOWSKICH, |
| 4. | od południa: | zabudowania wsi ROJÓW, pola uprawne,
rezydencja mieszkalna, droga wiejska. |
| 5. | od zachodu: | kompleks Lasów Państwowych i droga polna |

II. Ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmują:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
2. jednostki bilansowe o określonej funkcji,
3. drogi krajowe, gminne, lokalne wraz z ich połączeniami,
4. infrastrukturę istniejącą i projektowaną,
5. strefy ochronne dla sąsiadującego terenu wpływające na obszar opracowania w granicach objętych planem.

III. Ustala się elementy składowe „STREFY AKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ”

oznaczone symbolami:

- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| 1. | 14 - P/H/RZ/U/S | - tereny przemysłu, handlu, rzemiosła, usług, magazynów, składów, baz |
| | 15 - P/H/RZ/U/S | - tereny przemysłu, handlu, rzemiosła, usług, magazynów, składów, baz |
| | 16 - P/H/RZ/U/S | - tereny przemysłu, handlu, rzemiosła, usług, magazynów, składów, baz |
| | 18 - P/H/RZ/U/S | - tereny przemysłu, handlu, rzemiosła, usług, magazynów, składów, baz |
| | 19 - P/H/RZ/U/S | - tereny przemysłu, handlu, rzemiosła, usług, magazynów, składów, baz |
| 2. | 17 - EK/AM/SP | - teren powierzchniowej eksploatacji złóż łąw i glin |
| 3. | 22 - SP/UG/KL/R/Z | - tereny sportu, rekreacji, gastronomii kultury w połączeniu z zielenią parkową |
| 4. | 23 - RZ/U/H/MN | - teren rzemiosła, usług, handlu z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej indywidualnej |
| 5. | 1KW, 1KR, 2K | - teren rezerwowany dla drogi krajowej wraz z połączeniami z drogą wojewódzką nr 444 w postaci ronda o średnicy 200m (I etap), węzła dwupoziomowego (II etap) |
| 6. | 4K, 3K, 7K | - drogi zbiorcze (gminne) |
| 7. | 5K, 6K, 10K, 12K, 11K | - drogi lokalne |
| 8. | 25Z | - zieleń bagienna do zachowania, docelowo plantacje trzciny, wikliny |
| 9. | 28 OS | - istniejąca oczyszczalnia ścieków z projektowaną strefą ochronną o szerokości 50m. uwzględniającą możliwości terenowe i warunki techniczne |
| 10. | 27 EE | - rezerwowany teren pod potrzeby linii elektroenergetycznej 110 KW |
| 11. | 30 PP | - teren przeznaczony pod zbiornik wody dla celów przeciwpożarowych wraz z dojazdem bezpośrednim |
| 12. | 29 KL | - obszar chronionego krajobrazu wokół wzgórza |

kościelnego. Należy zachować dotychczasowe
użytkowanie rolnicze wraz z zakazem budowy.

§ 5

Ustalenia szczegółowe:

Ustalenia urbanistyczne i architektoniczne dla elementów planu zagospodarowania:

1. Dla poszczególnych jednostek bilansowych stanowiących tereny przemysłu, handlu, usług, rzemiosła, składów, magazynów ustala się następujące linie zabudowy:

- 14.P/H/RZ/U/S -	od drogi 5K - 15m od drogi 6K - 12m od drogi 7K - 15m
- 15.P/H/RZ/U/S -	od drogi 6K - 12m od drogi 7K - 15m
- 16.P/H/RZ/U/S -	od drogi 5K - 15m od drogi 7K - 15m od drogi 8K - 12m
- 18.P/H/RZ/U/S -	od drogi 8K - 12m od drogi 5K - 15m od drogi 12K - 12m od drogi 11K - 12m od drogi 7K - 15m
- 19.P/H/RZ/U/S -	od drogi 7K - 15m od drogi 3K - 15m od drogi 11K - 12m.

- 1.1 Zalecane usytuowanie budynków i obiektów na linii północ-południe.
- 1.2. Wysokość zabudowy maksimum II kondygnacje do 8m.
Dopuszcza się wysokości wyższe, uzasadnione potrzebami technologii produkcji i składowania.
- 1.3. Zalecane budynki parterowe ze względu na zróżnicowane warunki posadowienia fundamentów oraz zalecane wykonanie w konstrukcji stalowej lub drewnianej.
- 1.4. Zalecane łączenie obiektów należących do jednego inwestora w jeden zespół pod wspólnym dachem.
- 1.5. Zalecane dachy płaskie z możliwością zainstalowania kolektorów sło-

necznych lub dachy o kącie nachylenia do 30°.

- 1.6. Zalecane budowanie obiektów dużych w środku działki (wokół budynku droga pożarowa o szer. 4,5m).
- 1.7. Od frontu zalecane ogrody ozdobne a obrzeża działki obsadzić zielenią ozdobną gatunkami mrozoodpornymi i zimozielonymi.
- 1.8. Ustala się powierzchnię pod zabudowę na 70% działki łącznie z powierzchnią przeznaczoną pod nawierzchnie, powierzchnie pod zieleń - 30%.
- 1.9. Ustala się lokalizację parkingów na terenie własnym działki, minimalna liczba miejsc postojowych – 35MP/1000m² p.u.

2. Teren powierzchniowej eksploatacji złóż glin i ilów o symbolu 17E/K-AM/SP

- 2.1. Przeznacza się docelowo wydobywanie całego złoża w obrysie działek: 492/1, 492/5, 492/6 oraz części działek 498 i 497.
- 2.2. Wskazuje się kierunek rekultywacji docelowo na potrzeby miasta, obiekty kultury i sportu (amfiteatr, stadion sportowy).
- 2.3. Lokalizacja obiektów tymczasowych na czas eksploatacji złoża

3. Tereny sportu, rozrywki, rekreacji, gastronomii, kultury w połączeniu z zielenią parkową - obszar o funkcji ogólnospołecznej o symbolu 22 SP/UG/KL/R/Z.

- 3.1. Teren wymaga opracowania szczegółowego przez plan odrębny uwzględniający walory krajobrazu, nachylenie stoków, gatunki zieleni w powiązaniu z sąsiadującym chronionym wzgórzem kościelnym.

4. Rezerwowany teren pod przyszłą obwodnicę miasta docelowo trasę ekspresową w połączeniu z dwupoziomowym węzłem połączeń z drogą istniejącą wojewódzką Nr 444, oznaczony symbolem 1KR, i 1KW, 2K.

- 4.1. Przebieg trasy ma charakter orientacyjny i będzie w paśmie o szerokości 50m w liniach rozgraniczających zagospodarowanie terenu.
 - Rezerwuje się na włączenie drogi wojewódzkiej nr 444 do obwodnicy, obszar o długości 300m i szerokości 80m (po obu stronach włą-

czenia do węzła 1KW o promieniu 200m), zgodnie z zaleceniami Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych w Poznaniu.

- 4.2. Etapem I realizacji winna być droga 1 jezdniowa 2 x 3,5m z rondem dla połączeń z drogą wojewódzką Nr 444

5. Tereny dla potrzeb komunikacji stanowiące drogi gminne, drogi lokalne, aleje, projektuje się z towarzyszeniem pasa rowerowego.

- 5.1. Ustala się szerokość pasa jezdni jednokierunkowego na 3,5m.
5.2. Ustala się szerokość pasa rowerowego na dwukierunkowe o szer. 2.0m.
5.3. Wzdłuż wszystkich dróg w obrębie obszaru należy wzdłuż jezdni zaprojektować powierzchniowy rów zbierający wody ze stoków i jezdni jako całościowy system irygacyjny.

6. Obszar dla potrzeb elektroenergetyki

- 6.1. Ustala się teren o szerokości 50m dla potrzeb energetyki w postaci pasa niezabudowanego wzdłuż linii wysokiego napięcia
6.2. Zakaz zabudowy, zalecane użytkowanie rolnicze pasa.

7.0. Obszar kulturowy

- 7.1. W obrębie "strefy aktywności ekonomicznej" znajduje się obszar chronionego krajobrazu dla sąsiadującej dominanty krajobrazowej w postaci wzgórza z kościołem otoczonym lasem dębowym.

Teren winien być niezabudowany i pozostawiony jako uprawy polowe.

Teren posiada zasięg widokowy 1,5km z kierunku północnego oraz strefę ochrony bezpośredniej wokół wzgórza o średnicy 200m.

Całość założenia krajobrazowego stanowi przekaz międzypokoleniowy kulturowy i przyrodniczy i winna podlegać zachowaniu i ochronie przed zabudową.

Projektowany przebieg obwodnicy w sąsiedztwie wzgórza kościelnego podkreśli i wyeksponuje istniejący krajobraz.

8.0. Ustala się tereny rzemiosła nieuciążliwego, usług, handlu wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową w jednostkach bilansowych 23RZ/U/H/MN.

- 8.1. Zaleca się działkę podstawową 40 x 50 m = 2000 m oraz relacje powierzchniowe
do 40% część zabudowana
do 20% nawierzchnie
do 40% zieleni.
- 8.2. Zalecane budynki II kondygnacyjne ze stromymi dachami.
- 8.3. Linia zabudowy min. 8m od granicy z drogą.
- 8.4. Zalecane werandy, ogrody zimowe, podcienia, ganki, tarasy.
- 8.5. Zalecane usytuowanie budynków w środku działki.
- 8.6. Ustala się lokalizację parkingów na terenie własnym działki, minimalna liczba miejsc postojowych – 35MP/1000m² p.u.
- 8.7. Domy znajdujące się w zasięgu strefy ochronnej wzgórza winny być zharmonizowane kompozycyjnie w ciągu zabudowy.

§ 6

Infrastruktura na obszarze

- 1 - Podłączenie do sieci miejskiej Ostrzeszowa poprzez nowoprojektowaną sieć wody, telefonów.
- 2 - Podłączenie kanalizacji do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez nowoprojektowaną sieć kanalizacyjną.
- 3 - Budowa sieci gazowej na zasadach Prawa Energetycznego (Ustawa z dnia 10.04.1997r. poz.348 Dz.U.nr 54 z późniejszymi zmianami) na bazie istniejącej sieci gazowej.
- 4 - Zasilanie w energię elektryczną powinno się odbywać z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych. O wydanie warunków przyłączenia nowych lub rozbudowywanych obiektów oraz warunków przebudowy potencjalni Inwestorzy powinni każdorazowo występować do Energetyki Kaliskiej S.A..
- 5 - Utworzenie zespołu irygacyjnego w postaci otwartych rowów przydrożnych i połączenie do istniejącego strumienia - rowu melioracyjnego, biegnącego do oczyszczalni ścieków.

Całość infrastruktury może być realizowana etapami:

- | | |
|--------|---|
| I etap | działki na gruntach Miasta i Gminy Ostrzeszów sąsiadujące z Oczyszczalnią Ścieków |
|--------|---|

II etap działki na gruntach pozostałych stanowiące własność Skarbu Państwa i prywatne.

Infrastrukturę należy prowadzić w pasie drogowym objętym liniami rozgraniczającymi. Zalecane usytuowanie pod chodnikami i pasem dróg rowerowych. Obiekty towarzyszące infrastrukturze mogą być lokalizowane na terenie sąsiadującym, przyległym do pasa drogowego.

§ 7

Elementy ekorozwoju dotyczące przyrody:

1. Proporcje części zabudowanej i niezabudowanej działek dające średnio 38% terenów zieleni.
2. Naturalny system irygacyjny - rowy powierzchniowe obrośnięte trawą, trzciną.
3. Aleje drzew towarzyszące drogom o symbolu 4K, 11K, 12K.
4. Zachowanie istniejącej roślinności bagiennej o symbolu 25Z.
5. Wprowadzenie na stoki o dużym nachyleniu zieleni parkowej, przeciwdziałającej erozji powierzchniowej.
6. Utworzenie stref min. 8m zieleni wokół każdej działki w postaci obsadzenia zielenią wysoką granic działki.
7. Utworzenie strefy ochronnej o szer. 50m uwzględniającą możliwości terenowe i warunki techniczne wokół oczyszczalni z drzew wysokich i krzewów.

§ 8

Ochrona przeciwpożarowa

1. Lokalizacja budynków na działkach sąsiadujących z Lasem Państwowym w odległości min. 25m od linii lasu.
2. Utworzenie systemu rowów irygacyjnych przydrożnych na całym obszarze jako odwodnienie terenu i ochrona przeciwpożarowa.
3. W obszarze zabudowanym sieć hydrantów wzdłuż dróg gminnych i lokalnych.
4. Zaprojektowanie zbiorników przeciwpożarowych przy skrzyżowaniach dróg.
5. Na terenie Lasów Państwowych wzdłuż projektowanych dróg należy wykonać pas ochrony przeciwpożarowej składający się z rowu bez roślinności oraz ziemi zaorywanej położony za rowem irygacyjnym.

§ 9

Wszelkie uciążliwości wynikające z użytkowania funkcji, rodzaju przemysłu, handlu, usług, rzemiosła nie powinny wykraczać poza obręb działki ani naruszać interesu sąsiada.

§ 10

KOMUNIKACJA

Ustala się podział na drogi:

1. Krajowa, oznaczona symbolem 2K o szerokości 50m w liniach rozgraniczających.
 - 1.1. I etap budowy obwodnicy to droga 2 x 3,5m jednojezdniowa dwukierunkowa, dla której połączenie z drogą wojewódzką nr 444 należy wykonać w postaci ronda w połączeniu z rozdziałem pasm drogi krajowej na jednokierunkowe.
 - 1.2. II etap budowy to droga ekspresowa dwujezdniowa o szerokości 2x(2x3,5m), dla której połączenie z drogą wojewódzką należy wykonać w postaci węzła dwupoziomowego (1KW) o powierzchni zgodnej z zaleceniem Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu (rezerwacja terenu: węzeł- promień 200m, dojazdy - szerokość 80m na długości 300m po obu stronach włączenia zgodnie z rysunkiem planu).
2. Gminna droga zbiorcza oznaczona symbolem 3K, 4K, 7K o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 2.1. Dla drogi 3K, 7K - szerokość łączna 16,5m, w tym:
 - jednojezdniowa dwukierunkowa 2 x 3,5m jezdnia,
 - jednojezdniowa, dwukierunkowy pas dla rowerów 2m,
 - obustronnie rowy powierzchniowe 2 x 3m,
 - jednostronny chodnik 1,5 m.
 - 2.2. Dla drogi 4K o szerokości 31,5 m, w tym:
 - 2 jezdnie jednokierunkowe 1 x 3,5 m, w środku pas drzew o szerokości 5 m,
 - jednostronnie pas dwukierunkowy 2m dla rowerów, jednostronnie 1,5 m chodnik,
 - obustronnie 2 x 5 m pas drzew oraz rowy powierzchniowe 2 x 3 m

obustronnie.

3. Droga lokalna

3.1. Dla drogi nr 5K, 6K, 8K, 9K, 10K, 21K szerokość w liniach rozgraniczających 15m, w tym:

- jednojezdniowa dwukierunkowa 2 x 3,5m jezdnia,
- jednojezdniowy, dwukierunkowy pas dla rowerów 2m,
- obustronnie rowy powierzchniowe 2 x 3m.

3.2. Dla drogi nr 11K - aleja szerokość łączna 43,5m, w tym:

- jednojezdniowa dwukierunkowa 2 x 3,5m jezdnia,
- jednojezdniowy, dwukierunkowy pas dla rowerów 2m,
- pas drzew obustronnie 2 x 12m,
- chodnik dla pieszych jednostronnie o szer. 2,5m,
- obustronnie rowy melioracyjne o szerokości 2 x 4 m.

3.3. Dla drogi nr 12K - aleja o szerokości łącznej 29m, w tym:

- jednojezdniowa dwukierunkowa 2 x 3,5m jezdnia,
- jednojezdniowy, dwukierunkowy pas dla rowerów 2m,
- pas drzew obustronnie 2 x 6m,
- obustronnie rowy melioracyjne o szerokości 2 x 4 m.

4. Droga wojewódzka nr 444 (główna)

- rezerwuje się teren, wolny od zabudowy, na włączenie drogi wojewódzkiej do obwodnicy, długości 300 m i szerokości 80 m **(po obu stronach włączenia do węzła 1KW o promieniu 200m),**
- rezerwuje się teren pod rozbudowę skrzyżowań, z drogą gminną i lokalną, o pasy włączeń i wyłączeń oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo do czasu budowy węzła **1KW** (z uwagi na przeznaczenie terenów pod aktywizację gospodarczą),
- *infrastrukturę techniczną, nie związaną z funkcjonowaniem drogi, należy lokalizować poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej.*

§ 11

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów uchwalony 10 listopada 1994r. uchwałą nr VI/32/94 / Dz. U. Woj. Kaliskiego Nr 22 poz. 175 z dnia 15 grudnia 1994r./ z późniejszymi zmianami, w części objętej

ustaleniami niniejszej uchwały;

§ 12

Zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 14

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów do:

- 1) przechowywania oryginałów planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przekazania Wojewodzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego i Staroście Powiatu Ostrzeszowskiego kopii uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 15

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