DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 listopada 2013 r.

Poz. 6600

Elektronicznie podpisany przez:
Karina Wiśniewska
Data: 2013-11-26 14:48:00

UCHWAŁA NR XXXIV/219/2013
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 12 września 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.Dz. U. z 2013 r. 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 2012r., poz. 647 z późn.zm.), w związku z uchwałą nr XII/82/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków" 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 terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków" - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XII/82/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków" i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

1) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku planu, dotyczące obszaru, o którym mowa w § 1,
2) teren – 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,
3) działka budowlana - działka budowlana, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni każdej działki budowlanej występującej na tym terenie,
5) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej znajdującej się na danym terenie,

6) powierzchnia terenu biologicznie czynna – grunt z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz woda powierzchniowa na tym terenie,

7) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej w zewnętrznym ich obrysie do powierzchni tej działki,

8) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, przetwórstwa surowców i materiałów oraz składowanie i magazynowanie produktów i towarów (w tym handlu hurtowego),

9) obiekty i urządzenia służące do produkcji energii ze źródeł odnawialnych – źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych. Biogaz może być wykorzystywany do produkcji energii elektrycznej, cieplnej, produkcji biopaliw lub przesłany do sieci gazowych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UMN, 2UMN, 3UMN i 4UMN,

2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U,

3) teren sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem 1US,

4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych i urządzeń infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEO i 2PEO,

5) obszar i teren górniczy - oznaczone na rysunku planu symbolem 1PG,

6) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL i 3ZL,

7) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP,

8) teren drogi publicznej - rezerwa komunikacyjna - oznaczony na rysunku planu symbolem KDR,

9) teren drogi publicznej – droga główna - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG,

10) teren drogi publicznej – droga lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,

11) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD,

12) teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX,

13) tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oczyszczanie ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolami 1O i 2O,

14) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

15) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

16) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

18) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

19) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

20) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,

21) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

22) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

23) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

24) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala:

1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

4. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przy symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-13 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy :

1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

2) lokalizowania obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa nieekologiczne charakteryzujące się wysokimi wskaźnikami emisyjnymi,

3) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki :

1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,*

2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,

3) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni terenu biologicznie czynnej – terenów zieleni,

4) zapewnienia odpowiednich warunków dla osób z dysfunkcją ruchu w realizowanych budynkach i ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,*

5) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

6) zdjęcia warstwy próchniczej gleby z części przeznaczonej pod obiekty budowlane i powierzchnie utwardzone i wykorzystanie jej do celów rekultywacyjnych, bądź wywiezienie jej na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów,*

7) wywiezienia nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy obiektów budowlanych na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów, za wyjątkiem ustaleń określonych w § 12,*

8) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

9) 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,

10) stosowania zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: podczas prac ziemnych na obszarze ochrony archeologicznej ustala się nadzór archeologiczny na zasadach i w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

11) stosowania zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

§ 6. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-13, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.*

Rozdział II.
Ustalenia SZCZEGÓŁOWE

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UMN, 2UMN, 3UMN i 4UMN.

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

1) zasady oraz warunki podziału:

a) szerokość frontu działki - min. 18 m,

b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. c),

c) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 4 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

d) wielkość działek: min. 500 m²,

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. 0,10, max. 0,40,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25% działki budowlanej,

3) charakterystykę zabudowy:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowo - mieszkalnych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) gabaryty projektowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej: szerokość elewacji frontowej - max. 12 m, powierzchnia zabudowy - max. 200 m²,

c) maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowo - mieszkalnych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku – 12 m,

d) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25º do 45º,

e) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,

f) maksymalna wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku - 6 m,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - 7 m,

h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20º do 35º, jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20° bądź płaskimi,

i) 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) co najmniej 50% łącznej powierzchni przyziemia budynków zlokalizowanych na działce przeznaczyć pod usługi wbudowane,

5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:

a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

b) miejsc magazynowania odpadów,

c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,

6) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:

a) dla jednostek oznaczonych w planie symbolami: 1UMN i 2UMN – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z istniejącej drogi 1KDD,

b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 3UMN – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z projektowanej drogi 7KDD,

c) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 4UMN – z projektowanych dróg 1KDL i 5KDD,

7) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej dwóch stanowisk parkingowych, dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum jednego miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,

8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

9) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

11) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,

12) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,

13) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

14) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

15) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,

16) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

17) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

18) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko,

19) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,

21) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) placów zabaw, obiektów małej architektury, wiat i altan,

2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację usług.

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

1) następujące zasady oraz warunki podziału:

a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,

b) szerokość działki – minimum – 25 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),

d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. 0,05, max. 0,40,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

3) charakterystykę zabudowy:

a) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 12 m,

b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych – nie ustala się,

c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,

d) sytuowanie budynków usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25º do 40º, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

e) sytuowanie budynków usługowych z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi 12 m,

f) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20º do 35º, jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20º bądź płaskimi,

g) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:

a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

b) miejsc magazynowania odpadów,

c) terenów zieleni urządzonej,

d) terenów zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

5) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowane drogi: 1KDL, 3KDD i 4KDD,

6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,

8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

11) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

12) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,

13) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,

14) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

15) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

16) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,

17) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

18) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

19) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury, wiat i altan,

2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący zabytkowy kościół z zielenią towarzyszącą.

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

1) wszelkie remonty i modernizacje w uzgodnieniu ze służbami konserwacji zabytków,

2) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o ciąg pieszo-jezdny 1KX,

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

4) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

5) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

6) rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

8) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

9) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

10) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury,

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą.

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

1) następujące zasady oraz warunki podziału:

a) powierzchnia działki – minimum – 12000 m²,

b) szerokość działki – minimum – 50 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),

d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. nie ustala się, max. 0,30,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 40% działki budowlanej,

3) charakterystykę zabudowy:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m²,

b) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,

c) maksymalną wysokość projektowanych budynków, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 5 m,

d) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – jedna kondygnacja,

e) gabaryty projektowanej zabudowy - nie ustala się,

f) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,

g) obowiązek sytuowania budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25º do 40º, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20º do 35º, jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20º bądź płaskimi,

i) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działki lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:

a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

b) miejsc magazynowania odpadów,

c) terenów zieleni urządzonej,

5) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowane drogi: 1KDL i 5KDD,

6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej funkcji na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni boisk,

7) teren poza linią zabudowy należy przeznaczyć wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,

8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

11) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów - do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,

12) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

13) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

14) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,

15) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

16) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

17) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,

18) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

19) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

20) obowiązują standardy akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury, wiat i altan,

2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych i urządzeń infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PEO i 2PEO.

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

1) następujące zasady oraz warunki podziału:

a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,

b) szerokość działki – minimum – 25 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),

d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. 0,05, max. 0,60,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

3) charakterystykę zabudowy:

a) maksymalną wysokość projektowanych budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz administracyjnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi:

- 18 m dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2PEO,

- 20 m dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 1PEO,

b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – nie ustala się,

c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,

d) maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków - nie ustala się,

e) obowiązek sytuowania budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25º do 40º, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

f) możliwość sytuowania budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi 25 m,

g) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20º do 35º, jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20º bądź płaskimi,

h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:

a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

b) miejsc magazynowania odpadów,

c) terenów zieleni urządzonej,

d) terenów zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2PEO,

5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:

a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem: 1PEO – z istniejącej drogi 1KDD oraz z projektowanych dróg 2KDD i 3KDD,

b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem: 2PEO – z projektowanych dróg: 1KDL, 2KDD, 3KDD i 4KDD,

6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. Na każdych10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,

8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

11) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

12) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,

13) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,

14) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

15) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

16) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,

17) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

18) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

19) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury, wiat i altan,

2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się obszar i teren górniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem 1PG.

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

1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. nie ustala się, max. 0,0004,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,

2) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowaną drogę 4KDD.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - tereny eksploatacji powierzchniowej:

a) prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami zawartymi w udzielonej koncesji na wydobywanie surowców ilastych z zachowaniem pasa ochronnego o szerokości 10 m dla gruntów obcych,

b) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji,

c) wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do rekultywacji wyrobiska,

d) odprowadzenie wód pochodzących z odwadniania wyrobisk eksploatacyjnych do odbiornika naturalnego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

2) dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi terenów eksploatacji o charakterze tymczasowym,

b) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,

c) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala się tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL i 2ZL.

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

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.

§ 14. 1. Ustala się teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZL.

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

1) projektowane dolesienie,

2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,

3) nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

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

1) zieleń urządzoną jako funkcję podstawową ze ścieżkami i małą architekturą,

2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jako funkcji dopuszczalnych.

§ 16. 1. Ustala się teren drogi publicznej - rezerwa komunikacyjna - oznaczony na rysunku planu symbolem KDR.

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

1) podstawowe: realizacja obwodnicy Ostrzeszowa dla drogi krajowej S11 jako drogi ekspresowej z zastosowaniem środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,

2) dopuszczalne: zieleń urządzona.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:

1) realizacji wszelkich obiektów, do czasu wybudowania drogi ekspresowej,

2) bezpośredniego włączania terenów objętych planem, w tym drogi oznaczonej symbolem 1KDG, do projektowanej drogi ekspresowej,

3) prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi S11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie drogi S11 w drugim poziomie na wiadukcie nad drogą 1KDG.

5. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 17. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – istniejąca,

2) lokalizacja dwukierunkowej ścieżki rowerowej i zieleni urządzonej,

3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,

5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,

6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

7) zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z terenu 1 KDG,

8) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

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

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 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) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 19. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 14 m,

2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,

3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD i 7KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,

2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,

3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

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

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – istniejąca,

2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,

3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 22. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX.

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

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – istniejąca,

2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,

3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi,

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.*

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ciągu, jak i jego parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 23. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oczyszczanie ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1O i 2O.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1O adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków wraz z usługami w zakresie badań i analiz technicznych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację przedsięwzięć prowadzących działania nie stwarzające zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub środowiska, polegające na wykorzystaniu odpadów w całości lub w części lub prowadzące do odzyskiwania z odpadów substancji, materiałów lub energii i ich wykorzystania, unieszkodliwiania odpadów, określone w załączniku „Procesy odzysku" ustawy o odpadach oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

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

1) następujące zasady oraz warunki podziału:

a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,

b) szerokość działki – minimum – 25 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),

d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,

b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. 0,01, max. 0,40,

c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

3) charakterystykę zabudowy:

a) maksymalną wysokość projektowanych budynków liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 25 m,

b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – bez ograniczeń,

c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,

d) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków i magazynów nie ustala się

e) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi 7 m,

f) sytuowanie budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25º do 40º, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

g) sytuowanie budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi 25 m,

h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20º do 35º, jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20º bądź płaskimi,

i) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:

a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

b) miejsc magazynowania odpadów,

c) terenów zieleni urządzonej,

5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:

a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 1O – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy,

b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2O – w oparciu o projektowaną drogę 3KDD,

6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,

8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

11) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,

12) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika naturalnego, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,

13) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,

14) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

15) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

16) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,

17) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

18) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

19) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:

1) obiektów małej architektury, wiat i altan oraz zbiorników wodnych,

2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 25. Zgodnie z art. 15 ust. 2 punkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 2PEO, 1U, 2U, 1ZP, 3ZL i 1PG,

2) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1ZL, 2ZL, 1US, 1PEO, 1O, 2O, KDR, 1KDG,1KDL, 1KDD - 7KDD i 1KX.

§ 26. Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów" – przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXXII/232/2001 z dnia 4 października 2001 r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie oczyszczalni ścieków" - przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXXIII/271/2006 z dnia 30 marca 2006 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 84 z 31.05.2006 r. poz. 2118.

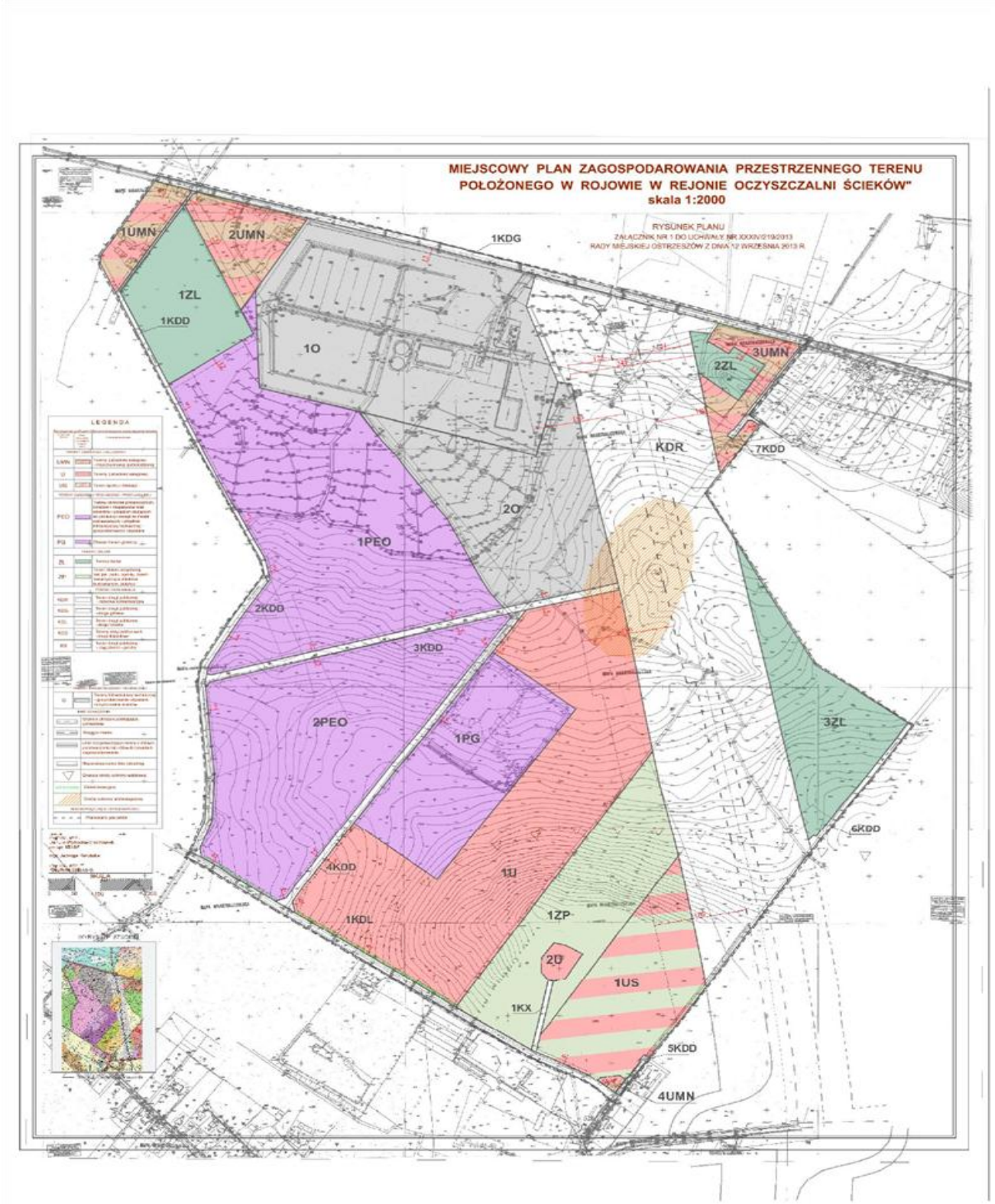
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego Nr KN-4131.1.431.2013.18 z dnia 16 października orzekające nieważność §5 pkt 1,2,4,6 i 7, §6, §17 ust.2 pkt 8, §18 ust. 2 pkt 6, §19 ust.2 pkt 5, §20 ust. 2 pkt 5, §21 ust. 2 pkt 5 i § 22 ust. 2 pkt 5 uchwały Nr XXXIV/219/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Ostrzeszów
(-) mgr Edward Skrzypek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/219/2013
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 12 września 2013 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXIV/219/2013
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 12 września 2013r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.), Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych przez:

1. Spółkę Wodną „STRZEGOWA" ul. Piastowska 105, 63-500 Ostrzeszów

w następujący sposób:

uwzględnia się uwagę wniesioną przez Spółkę Wodną „STRZEGOWA" dot. nieuwzględnienia oczyszczalni ścieków jako wyodrębnionego terenu posiadającego swoistą specyfikę wprowadzając następujące ustalenia w uchwale:
„§23 ust.2 Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1O adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków wraz z usługami w zakresie badań i analiz technicznych.

§23 ust.3 Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację przedsięwzięć prowadzących działania nie stwarzające zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub środowiska, polegające na wykorzystaniu odpadów w całości lub w części lub prowadzące do odzyskiwania z odpadów substancji, materiałów lub energii i ich wykorzystania, określone w załączniku „Procesy odzysku" ustawy o odpadach oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych.
§23 ust.4 pkt 3d) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków i magazynów nie ustala się,

§23 ust.5 pkt 2) obiektów małej architektury, wiat i altan oraz zbiorników wodnych".

Uwaga jest uzasadniona, gdyż zapis §23 ust. 1 był zbyt ogólny i wprowadzenie zapisu dla jednostki 1O dotyczącego adaptacji istniejącej oczyszczalni ścieków jednoznacznie określa obecny stan zainwestowania i umożliwia wytwarzanie na terenie jednostki 1O energii ze źródeł odnawialnych.

2. Wiesława i Alicję Motyl zam. Rojów ul. Św. Wojciecha 2 , 63-500 Ostrzeszów

w następujący sposób:

odrzuca się uwagę wniesioną przez Wiesława i Alicję Motyl dot. zmiany powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U i 1US na korzyść powierzchni oznaczonej na rys. planu symbolem 1ZP,
- wprowadzone przeznaczenie terenu dz.nr ewid. 492/4 i 490/3, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wypracowano kompromis w postaci zapisów obecnie zawartych w planie m.in. w zakresie wysokości budynków w jednostkach 1U, 1PEO i 2PEO zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wzgórza z kościołem pw. Św. Wojciecha.

W związku z powyższym wyznaczenie terenów zabudowy usługowej poza granicą strefy widokowej oraz terenów sportu i rekreacji przeznaczonych pod lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą jest optymalny biorąc pod uwagę lokalizację kościoła na wzniesieniu i wyznaczenie w bezpośrednim jego sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej jako funkcji podstawowej ze ścieżkami i małą architekturą – **uwaga nieuwzględniona**

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 listopada 2012r. do 06 grudnia 2012 r. W dniu 05 grudnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna. Ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 czerwca 2013r. do 03 lipca 2013 r. W dniu 26 czerwca 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 21 grudnia 2012r. i po powtórnym wyłożeniu do 18 lipca 2013r.
3. W dniu 03 grudnia 2012 r. wpłynęły pisemnie uwagi Spółki Wodnej „STRZEGOWA". ul. Piastowska 105, 63-500 Ostrzeszów do ww. planu .
4. W dniu 21 grudnia 2012r. wpłynęła pisemnie uwaga Państwa Wiesława i Alicji Motyl do ww. planu.
5. Po powtórnym wyłożeniu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXIV/219/2013
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 12 września 2013r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.) Rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie miejscowym.

Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy,
2. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości,
3. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach np.:
    a. dotacji unijnych,
    b. dotacji samorządu województwa,
    c. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    d. kredytów i pożyczek bankowych,
    e. innych środków zewnętrznych.