UCHWAŁA NR XIII/93/2019
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 18 lipca 2019r.

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm), w związku z uchwałą nr XXXVII/249/2018 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 11 stycznia 2018r. 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.zm.), Rada Miejska Ostrzeszów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala 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 XXXVII/249/18 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. 1. 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;
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;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. 1. W planie określa się:

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. W planie nie określa się:

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 budowlanej:
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 m^2;
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. Szczególne 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 dogi publicznej (gminnej) klasy lokalnej – ul. Stefana Czarnieckiego (poza obszarem planu),
      - z dogi 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 m^2 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 miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej,
      - 4 miejsca postojowe na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsce postojowe dla usług składowania i magazynowania oraz produkcji,
   c) określa się realizacji 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 odrębnych;
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 kanalizacyjnych, 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 gruntu, 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.MW i 2.P - 30%;
2) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.KD-D – 0%.

§ 14. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

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

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1.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 rządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub określonego w lit a lub b;
   d) budynki gospodarcze i garaże;
   e) zieleń 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 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.

§ 16. 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 rządzenia infrastruktury technicznej;
   d) budynki gospodarcze i garaże;
   e) hale namiotowe;
   f) obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
   g) zieleń 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 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 ust1. pkt 1 i 2;
3) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, albo jedno oraz dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10^{o} do 45^{o}, 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.

§ 17. 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 10,0m 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

§18. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr: XXVII/232/2005 z 29 czerwca 2005r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. nr 129, poz.3612 z 24.08.2005r.), XVII/118/2008 z 24 kwietnia 2008r (Dz.Urz.Woj.Wlkp. nr 106, poz.1980 z 30.06.2008r.) i XVII/117/2008 z 24 kwietnia 2008r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. nr 106, poz.1979 z 30.06.2008r.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Ostrzeszów
mgr Beata Calińska

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XIII/93/2019 RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 18 lipca 2019r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu *przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami)*. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 11 stycznia 2018 r uchwały nr XXXVII/249/2018 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r, zmienionego uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r, uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr VIII/54/2019 z dnia 28 marca 2019r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska *(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późniejszymi zmianami)* oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *(Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587)*.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania

wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważone były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych oraz wskazano że obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z noworealizowanymi inwestycjami mieszkaniowo-usługowymi, produkcyjnymi, składowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług i drogi publicznej.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 8 lutego 2018r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej możliwości składania wniosków do planu do dnia 15 marca 2018r. W ustalonym terminie wpłynęło 13 *(oraz 3 wnioski inicjujące przystąpienie do sporządzenia MPZP)* wniosków, które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 14 kwietnia 2019r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 29 kwietnia 2019 r. do dnia 31 maja 2019 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron dnia 20 maja 2019r..

Do dnia 21 czerwca 2019r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwag. W związku z powyższym, stwierdzono brak konieczności ponawiania czynności ponownego uzgodnienia oraz wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. *(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami)*, w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów

prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej, nie powstanie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – droga publiczna.

Opracowanie niniejszego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i planów miejscowych zgodnie z uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016r.

Wpływa na finanse publiczne w tym budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rojów w rejonie ul. Hetmańskiej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętego uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011r, zmienionego uchwałą Nr XXXIV/217/2013 z dnia 12 września 2013r, uchwałą Nr X/53/2015 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr VIII/54/2019 z dnia 28 marca 2019r., i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Ostrzeszowie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

BURMISTRZ
w.z.
Barbara Gmerek
Zastępca Burmistrza