Uchwała nr XVII/117/2008
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 24 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie ulicy Hetmańskiej i w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/331/2006 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 19 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów i w Ostrzeszowie w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Kościuszki oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów, Rada Miejska Ostrzeszów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie ulicy Hetmańskiej i w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki zmieniający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów i w Ostrzeszowie w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Kościuszki, zwany dalej planem.
2. Zmiana planu to ustalenia niniejszej uchwały oraz na rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:2000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie ulicy Hetmańskiej i w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki" pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XXXIX/331/2006 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 19 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów i w Ostrzeszowie w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Kościuszki i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:
1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Terenie – należy przez to rozumieć 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.
4. Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

7. Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest projektowana zabudowa.
8. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW,**
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1MWU,**
   3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** i **12MN**,
   4) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU,**
   5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P i 5P,**
   6) teren usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U,**
   7) tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolami **U/P,**
   8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**,
   9) tereny lasu - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
   10) tereny dróg publicznych - rezerwy komunikacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,
   11) tereny dróg publicznych głównych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG,**
   12) tereny dróg publicznych zbiorczych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ,**
   13) tereny dróg publicznych lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL,**
   14) tereny dróg publicznych dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD,**
   15) tereny upraw rolnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
   16) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   17) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   18) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   19) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   20) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   21) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   22) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
   23) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
   24) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   25) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   26) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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 1-15 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 usługowo – gospodarczej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów,
2) wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) lokalizowania docelowo obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa nieekologiczne,
4) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m i wyższych, nad poziomem terenu,
5) lokalizowania przekaźników telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę 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) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
4) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
5) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej - terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
6) powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze rozpoczęcia prac ziemnych i uzyskania stosownych zgód Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ich prowadzenie w przypadku obowiązku zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego w miejscu występowania reliktów archeologicznych,
7) zgłoszenia wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych,
8) 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 1-14, 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 mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,30,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% działki budowlanej,
   4) charakterystykę zabudowy:
      a) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku – 12 m,,
      b) geometria dachu nowych budynków mieszkalnych - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      c) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,
      d) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
      e) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   5) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy, zakaz budowy nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1KDG
   6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej,
   7) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
   8) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do ich położenia w strefie ochrony widokowej i w pobliżu istniejącego lasu,
   9) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   10) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   11) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
   12) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
   13) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
   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) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
19) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
20) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
21) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: boiska, place zabaw, itp.,
   2) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 8

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MWU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,35,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 25% działki budowlanej,
   4) charakterystykę zabudowy:
      a) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku – 12 m,
      b) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      c) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,
      d) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
      e) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   5) co najmniej 70 % łącznej powierzchni przyziemia budynków zlokalizowanych na działce przeznaczyć pod usługi wbudowane,
   6) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych dróg lokalnej, dojazdowych oraz istniejącej ulicy zbiorczej,
   7) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 1 m.p. na 1 mieszkanie plus 10 % dla odwiedzających,
   8) dla funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   9) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
      c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
   10) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
   11) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
   12) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   13) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci

kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
14) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
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) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
20) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
21) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
22) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, obiektów małej architektury, wiat i altan, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
   2) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, handel, mała gastronomia, obsługa transportu, itp. łącznie z parkingami przy zakładach usługowych,
   3) w przypadku wprowadzenia usług funkcja usługowa nie może występować samodzielnie na działce budowlanej i może być realizowana tylko i wyłącznie jako wbudowana w budynek o przeznaczeniu podstawowym, o którym mowa w ust. 1,
   4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 9

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN i 5MN.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,30,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 30% działki budowlanej,
   4) zasady oraz warunki podziału:
      a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
      b) granice podziału prostopadłe do ulicy lokalnej,
      c) wielkość działek: min. 500 m²,
   5) charakterystykę zabudowy:
      a) ilość kondygnacji: parter + poddasze użytkowe,
      b) gabaryty projektowanej zabudowy: szerokość elewacji frontowej - max. 12 m, powierzchnia zabudowy - max. 200 m², wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji – max. 4,5 m, wysokość do kalenicy minimum 6 m, maksimum 12 m,
      c) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      d) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy

do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,

e) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,

f)) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

6) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy,
7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki,
8) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
   a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
   b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
9) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
10) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
11) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
12) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
13) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
14) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
15) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
21) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
22) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
23) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne,
   2) w przypadku lokalizowania funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   3) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, itp., obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą

nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 10

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem: **6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,30,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 30% działki budowlanej,
   4) zasady oraz warunki podziału:
      a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
      b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^{o}, 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^{o},
      d) wielkość działek: min. 500 m²,
   5) charakterystykę zabudowy:
      a) ilość kondygnacji: parter + poddasze użytkowe,
      b) gabaryty projektowanej zabudowy: szerokość elewacji frontowej - max. 12 m, powierzchnia zabudowy - max. 200 m², wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji – max. 4,5 m, wysokość do kalenicy minimum 6 m, maksimum 12 m, tym, że wysokość nowo realizowanego budynku nie może przekroczyć wysokości wyższego z istniejących,
      c) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      d) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,
      e) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
      f) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   6) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących i projektowanych ulic publicznych oraz projektowanych wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 10 m,
   7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki,
   8) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
   9) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
   10) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
   11) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   12) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   13) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
   14) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
   15) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów

sąsiednich,

16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
21) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
22) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
23) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne,
   2) w przypadku lokalizowania funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   3) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, itp., obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 11

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem: **11MN**, **12MN.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,30,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 30% działki budowlanej,
   4) zasady oraz warunki podziału:
      a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
      b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^o, 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^o,
      d) wielkość działek: min. 500 m²,
   5) charakterystykę zabudowy:
      a) ilość kondygnacji: parter + poddasze użytkowe,
      b) gabaryty projektowanej zabudowy: szerokość elewacji frontowej - max. 12 m, powierzchnia zabudowy - max. 200 m², wysokość zabudowy do górnej krawędzi elewacji – max. 4,5 m, wysokość do kalenicy minimum 6 m, maksimum 9 m,
      c) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      d) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy

do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,

e) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,

f) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

6) obsługę komunikacyjną terenu z projektowanych ulic dojazdowych oraz wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 10 m,
7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki,
8) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
   a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
   b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
9) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
10) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
11) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
12) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
13) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
14) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
15) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
21) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
22) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
23) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne,
   2) w przypadku lokalizowania funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   3) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, itp., obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 12

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MNU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,35,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 25% działki budowlanej,
   4) zasady oraz warunki podziału:
      a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
      b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^o, 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^o,
      d) wielkość działek: min. 500 m²,
   5) charakterystykę zabudowy:
      a) ilość kondygnacji: parter + poddasze użytkowe,
      b) gabaryty projektowanej zabudowy: szerokość elewacji frontowej - max. 12 m, powierzchnia zabudowy - max. 200 m²,
      c) maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalno-usługowych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku – max. do 12 m,
      d) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      e) garaże wbudowane lub wolnostojące jednokondygnacyjne o wysokości zabudowy do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,
      f) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
      g) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   6) co najmniej 70 % łącznej powierzchni przyziemia budynków zlokalizowanych na działce przeznaczyć pod usługi wbudowane,
   7) obsługę komunikacyjną terenów z projektowanej ulicy lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 10 m,,
   8) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej,
   9) dla funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   10) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
   11) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
   12) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   13) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   14) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
   15) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do

odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
16) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
17) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
18) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
19) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
20) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
21) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
22) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
23) obowiązują standardy akustyczne, jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
24) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
1) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, obiektów małej architektury, wiat i altan, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
2) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, pracownie, naprawa RTV i AGD, zegarmistrzostwo, handel, mała gastronomia, obsługa transportu, itp. łącznie z parkingami przy zakładach usługowych,
3) w przypadku wprowadzenia usług funkcja usługowa może być realizowana tylko i wyłącznie jako wbudowana w budynek o przeznaczeniu podstawowym, o którym mowa w ust. 1,
4) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 13

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P i 5P.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,50,
3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% działki budowlanej,
4) charakterystykę zabudowy:
- wysokość budynków – max. 16 m,
5) obsługę komunikacyjną realizować w oparciu o drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych,
6) dla jednostki oznaczonej symbolem **3P**, **4P, 5P** dopuszcza się jeden zjazd pełniący równoczesną funkcję wjazdu i wyjazdu z drogi wojewódzkiej nr 449, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestora, w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każdych 10 zatrudnionych,
8) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,

9) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
10) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
11) dla terenów graniczących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową ustala się obowiązek zrealizowania wzdłuż granicy działki pasa zieleni izolacyjnej, nie mniej niż 3 m szerokości,
12) trwałe ogrodzenia od strony publicznych terenów ulic – ażurowe, np. siatka,
13) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
14) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
15) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
16) odprowadzenie ewentualnych ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
17) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń. W przypadku konieczności realizacji urządzeń dodatkowych dla ścieków pochodzących z placów manewrowych lub powierzchni, na których powstawać mogą ścieki chemicznie aktywne należy dodatkowo uzyskać pozwolenie wodno – prawne,
18) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
19) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
20) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
21) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
22) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
23) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
24) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
25) obowiązek ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
1) w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem 1P możliwość lokalizowania funkcji mieszkalnej i usługowej,
2) w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem 4P możliwość lokalizowania funkcji mieszkalnej,
3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 14

1. Ustala się tereny usługowe – oznaczone na rysunku planu symbolem **U.**
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na lokalizację funkcji oświatowych,

rekreacyjnych i kulturalnych z zielenią towarzyszącą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
   2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 0,30,
   3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 40% działki budowlanej,
   4) wysokość budynków – max. 12 m,
   5) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o drogi wewnętrzne podłączone do ulic publicznych projektowanych lokalnej i dojazdowych,
   6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki w przeliczeniu 3 m.p. na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
   7) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
   8) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
   9) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
   10) trwałe ogrodzenia od strony publicznych terenów ulic – ażurowe, np. siatka,
   11) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   12) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   13) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
   14) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń. W przypadku konieczności realizacji urządzeń dodatkowych dla ścieków pochodzących z placów manewrowych lub powierzchni, na których powstawać mogą ścieki chemicznie aktywne należy dodatkowo uzyskać pozwolenie wodno – prawne,
   15) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
   16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
   18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
   19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
   20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,
   21) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,
   22) obowiązują standardy akustyczne, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   23) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

1) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, boiska itp.,
2) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 15

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,
   2) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% działki budowlanej,
   3) wysokość budynków – max. 12 m,
   4) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o drogi wewnętrzne podłączone do ulic publicznych projektowanych lokalnych i dojazdowych,
   5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestora, w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każdych 10 zatrudnionych,
   6) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
      a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
      b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
   7) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
   8) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
   9) dla terenów graniczących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową ustala się obowiązek zrealizowania wzdłuż granicy działki pasa zieleni izolacyjnej, nie mniej niż 3 m szerokości,
   10) trwałe ogrodzenia od strony publicznych terenów ulic – ażurowe, np. siatka,
   11) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   12) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   13) odprowadzenie ewentualnych ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   14) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji ogólnospławnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń. W przypadku konieczności realizacji urządzeń dodatkowych dla ścieków pochodzących z placów manewrowych lub powierzchni, na których powstawać mogą ścieki chemicznie aktywne należy dodatkowo uzyskać pozwolenie wodno – prawne,
   15) dopuszcza się rozprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z dachów po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
   16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
   18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
   19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
   20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, dopuszcza się stosowanie paliw

stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego,

21) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym Gminnym Planem Gospodarki Odpadami,

22) obowiązek ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki..

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 16

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2 ZP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zieleń urządzoną jako funkcję podstawową ze ścieżkami i małą architekturą,
   2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jako funkcji dopuszczalnych,
   3) dla terenu oznaczonego **1ZP –** możliwość lokalizacji ekranów akustycznych służących ochronie terenów mieszkaniowych przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym, na etapie realizacji drogi ekspresowej,
   4) dla terenu oznaczonego **2ZP** – dojazdy do posesji znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem **7 MN**.

§ 17

1. Ustala się tereny lasu - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
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.

§ 18

1. Ustala się tereny dróg publicznych - rezerwy komunikacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe: realizacja obwodnicy Ostrzeszowa dla drogi krajowej nr 11 jako drogi ekspresowej oraz węzła na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 11 i drogi wojewódzkiej nr 449,
   2) dopuszczalne:
      a) poszerzenie pasa drogi głównej oraz realizacja w jej ciągu dwukierunkowej ścieżki rowerowej,
      b) zieleń urządzona.
3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, do czasu wybudowania obwodnicy zakazuje się realizacji wszelkich obiektów.
4. Zakazuje się bezpośredniego włączania terenów objętych planem do projektowanej drogi ekspresowej

§ 19

1. Ustala się tereny dróg publicznych głównych – oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG.**
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

1) poszerzenie pasa drogi,
2) lokalizację dwukierunkowej ścieżki rowerowej i zieleni urządzonej,
3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą,.
4) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
5) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

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

§ 20

1. Ustala się tereny drogi publicznej zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających – 30 m,
   2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) lokalizację ścieżek pieszo – rowerowych i zieleni urządzonej,
   4) lokalizację miejsc postojowych,
   5) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

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

§ 21

1. Ustala się tereny drogi publicznej zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDZ.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających – 20 m,
   2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) lokalizację ścieżek pieszo – rowerowych i zieleni urządzonej,.
   4) lokalizację miejsc postojowych,
   5) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 22

1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL.**
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14 m,
   2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) lokalizację ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,.
   4) zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogowym,
   5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 23

1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** (poszerzenie istniejącej ulicy św. Wojciecha do parametrów

ulicy dojazdowej) oraz istniejące oznaczone **6KDD**, **7KDD** i **8KDD**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10 m (dla projektowanych), a bez zmian dla istniejących,
   2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
   3) zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogowym,
   4) 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.

§ 24

1. Ustala się tereny upraw rolnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1) utrzymanie istniejących upraw polowych,
   2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
   3) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 25

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.

§ 26

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: **1MNU, U/P, 1P, 2P, 4P, 5P, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
2) 20% - dla terenów oznaczonych: **1MW**,
3) 0% - dla terenów oznaczonych: **ZL, 1ZP, 2ZP, U, 1MWU, 3P, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 12MN, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.**

§ 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.