

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia**

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 647), w związku z uchwałą nr XII/82/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków” oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów, **uchwala się, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XII/82/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) **plan** - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku planu, dotyczące obszaru, o którym mowa w § 1,
- 2) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) **działka budowlana** - działka budowlana, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni każdej działki budowlanej występującej na tym terenie,
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej znajdującej się na danym terenie,
- 6) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – grunt z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz woda powierzchniowa na tym terenie,

- 7) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej w zewnętrznym ich obrysie do powierzchni tej działki,
- 8) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** – obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, przetwórstwa surowców i materiałów oraz składowanie i magazynowanie produktów i towarów (w tym handlu hurtowego),
- 9) **obiekty i urządzenia służące do produkcji energii ze źródeł odnawialnych** – źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych. Biogaz może być wykorzystywany do produkcji energii elektrycznej, ciepłej, produkcji biopaliw lub przesłany do sieci gazowych.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN i 4UMN**,
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**,
- 3) teren sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych i urządzeń infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEO i 2PEO**,
- 5) obszar i teren górniczy - oznaczone na rysunku planu symbolem **1PG**,
- 6) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL i 3ZL**,
- 7) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**,
- 8) teren drogi publicznej - rezerwa komunikacyjna - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**,
- 9) teren drogi publicznej – droga główna - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**,
- 10) teren drogi publicznej – droga lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
- 11) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**,
- 12) teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX**,
- 13) tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oczyszczanie ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolami **1O i 2O**,
- 14) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 15) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 16) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 18) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 19) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 20) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
- 21) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 22) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 23) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 24) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala:

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

- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
4. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przy symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-13 zostały wyznaczone rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się **zakazy**:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) lokalizowania obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa nieekologiczne charakteryzujące się wysokimi wskaźnikami emisyjnymi,
- 3) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu.

§ 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące **obowiązki**:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 3) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni terenu biologicznie czynnej – terenów zieleni,
- 4) zapewnienia odpowiednich warunków dla osób z dysfunkcją ruchu w realizowanych budynkach i ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 6) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby z części przeznaczonej pod obiekty budowlane i powierzchnie utwardzone i wykorzystanie jej do celów rekultywacyjnych, bądź wywiezienie jej na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów,
- 7) wywiezienia nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy obiektów budowlanych na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów, za wyjątkiem ustaleń określonych w § 12,
- 8) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 9) zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- 10) stosowania zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: podczas prac ziemnych na obszarze ochrony archeologicznej ustala się nadzór archeologiczny na zasadach i w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 11) stosowania zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

§ 6

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

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Ustala się **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN i 4UMN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zasady oraz warunki podziału:
 - a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
 - b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. c),
 - c) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 4 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,
 - d) wielkość działek: min. 500 m²,
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,10**, max. **0,40**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. **25%** działki budowlanej,
 - 3) charakterystykę zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowo - mieszkalnych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej: szerokość elewacji frontowej - max. **12 m**, powierzchnia zabudowy - max. 200 m²,
 - c) maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowo - mieszkalnych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku – **12 m**,
 - d) geometria dachu - dach stromy o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**,
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - f) maksymalna wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku - **6 m**,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - **7 m**,
 - h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od **20°** do **35°**, jednospadowymi o nachyleniu połaci do **20°** bądź płaskimi,
 - i) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości min. 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) co najmniej 50% łącznej powierzchni przyziemia budynków zlokalizowanych na działce przeznaczyć pod usługi wbudowane,
 - 5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,

- 6) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:
 - a) dla jednostek oznaczonych w planie symbolami: **1UMN i 2UMN** – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z istniejącej drogi 1KDD,
 - b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem **3UMN** – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z projektowanej drogi 7KDD,
 - c) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem **4UMN** – z projektowanych dróg 1KDL i 5KDD,
 - 7) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej dwóch stanowisk parkingowych, dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum jednego miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 9) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
 - 11) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
 - 12) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 13) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 14) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 15) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 16) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 17) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 18) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko,
 - 19) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - 20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 21) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
- 1) placów zabaw, obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - 2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Ustala się **teren zabudowy usługowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację usług.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) następujące zasady oraz warunki podziału:
 - a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,
 - b) szerokość działki – minimum – 25 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),
 - d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,05**, max. **0,40**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - 3) charakterystykę zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **12 m**,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych – nie ustala się,
 - c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - d) sytuowanie budynków usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **40°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - e) sytuowanie budynków usługowych z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi 12 m,
 - f) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od **20°** do **35°**, jednospadowymi o nachyleniu połaci do **20°** bądź płaskimi,
 - g) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
 - d) terenów zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 5) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowane drogi: 1KDL, 3KDD i 4KDD,
 - 6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zielen, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków

- 11) bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
 - 12) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
 - 13) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
 - 14) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 15) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 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) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - 21) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
- 1) obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - 2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Ustala się **teren zabudowy usługowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem 2U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący zabytkowy kościół z zielenią towarzyszącą.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) wszelkie remonty i modernizacje w uzgodnieniu ze służbami konserwacji zabytków,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o ciąg pieszo-jezdny 1KX,
 - 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 4) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 5) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
 - 6) rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 8) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej niezbędne

- dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 9) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - 10) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
- 1) obiektów małej architektury,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Ustala się **teren sportu i rekreacji** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się pod lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące zasady oraz warunki podziału:
 - a) powierzchnia działki – minimum – 12000 m²,
 - b) szerokość działki – minimum – 50 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),
 - d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. nie ustala się, max. **0,30**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. **40%** działki budowlanej,
 - 3) charakterystykę zabudowy:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m²,
 - b) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, z uwagi na ich położenie w strefie ochrony widokowej,
 - c) maksymalną wysokość projektowanych budynków, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **5 m**,
 - d) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – jedna kondygnacja,
 - e) gabaryty projektowanej zabudowy - nie ustala się,
 - f) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - g) obowiązek sytuowania budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **40°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od **20°** do **35°**, jednospadowymi o nachyleniu połaci do **20°** bądź płaskimi,
 - i) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działki lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

- b) miejsc magazynowania odpadów,
- c) terenów zieleni urządzonej,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowane drogi: 1KDL i 5KDD,
- 6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej funkcji na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni boisk,
- 7) teren poza linią zabudowy należy przeznaczyć wyłącznie pod zielen, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
- 11) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów - do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 12) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 14) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 15) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 16) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
- 17) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 18) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- 19) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 20) obowiązują standardy akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
- 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
 - 1) obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - 2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych i urządzeń infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1PEO i 2PEO**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące zasady oraz warunki podziału:
 - a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,
 - b) szerokość działki – minimum – 25 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°,

- z zastrzeżeniem pkt. d),
- d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° ,
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,05**, max. **0,60**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum **20%** powierzchni działki budowlanej,
- 3) charakterystykę zabudowy:
- a) maksymalną wysokość projektowanych budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz administracyjnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi:
 - **18 m** dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2PEO,
 - **20 m** dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 1PEO,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – nie ustala się,
 - c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - d) maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków - nie ustala się,
 - e) obowiązek sytuowania budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 40° , pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - f) możliwość sytuowania budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi 25 m,
 - g) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° , jednospadowymi o nachyleniu połaci do 20° bądź płaskimi,
 - h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
- a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
 - d) terenów zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla jednostki oznaczonej w planie symbolem **2PEO**,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:
- a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem: **1PEO** – z istniejącej drogi 1KDD oraz z projektowanych dróg 2KDD i 3KDD,
 - b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem: **2PEO** – z projektowanych dróg: 1KDL, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
- 6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. Na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez

- koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
- 11) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
 - 12) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
 - 13) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 14) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 15) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 16) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 17) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 18) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 19) zaopatrzenie w ciepło - do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - 20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
- 4) obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - 5) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Ustala się **obszar i teren górniczy** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1PG**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. nie ustala się, max. **0,0004**,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum **90%** powierzchni działki,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowaną drogę 4KDD.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia:
 - 1) podstawowe - tereny eksploatacji powierzchniowej:
 - a) prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami zawartymi w udzielonej koncesji na wydobywanie surowców ilastych z zachowaniem pasa ochronnego o szerokości 10 m dla gruntów obcych,
 - b) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji,
 - c) wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do rekultywacji wyrobiska,
 - d) odprowadzenie wód pochodzących z odwadniania wyrobisk eksploatacyjnych do odbiornika naturalnego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2) dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi terenów eksploatacji o charakterze tymczasowym,
- b) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,
- c) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Ustala się **tereny lasów** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i łąkowych związanych z terenami podmokłymi w ich naturalnym stanie,
 - 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - 3) ewentualne nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Ustala się **teren lasu** - oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) projektowane dolesienie,
 - 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - 3) nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15

1. Ustala się **teren zieleni urządzonej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zieleń urządzoną jako funkcję podstawową ze ścieżkami i małą architekturą,
 - 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jako funkcji dopuszczalnych.

§ 16

1. Ustala się **teren drogi publicznej - rezerwa komunikacyjna** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: realizacja obwodnicy Ostrzeszowa dla drogi krajowej S11 jako drogi ekspresowej z zastosowaniem środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,
 - 2) dopuszczalne: zieleń urządzona.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
 - 1) realizacji wszelkich obiektów, do czasu wybudowania drogi ekspresowej,
 - 2) bezpośredniego włączania terenów objętych planem, w tym drogi oznaczonej symbolem 1KDG, do projektowanej drogi ekspresowej,
 - 3) prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi S11.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie drogi S11 w drugim poziomie na wiadukcie nad drogą 1KDG.
5. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 17

1. Ustala się **teren drogi publicznej – droga główna** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – istniejąca,
 - 2) lokalizacja dwukierunkowej ścieżki rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,
 - 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - 7) zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z terenu 1 KDG,
 - 8) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 18

1. Ustala się **teren drogi publicznej – droga lokalna** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – **14 m**,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) lokalizacja ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 19

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDD, 3KDD i 4KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - **14 m**,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 20

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **5KDD, 6KDD i 7KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - **10 m**,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

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

§ 21

1. Ustala się **teren drogi publicznej – droga dojazdowa** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – istniejąca,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 22

1. Ustala się **teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – istniejąca,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do ziemi,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ciągu, jak i jego parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 23

1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oczyszczanie ścieków** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1O** i **2O**.
2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **1O** adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków wraz z usługami w zakresie badań i analiz technicznych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod lokalizację przedsięwzięć prowadzących działania nie stwarzające zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub środowiska, polegające na wykorzystaniu odpadów w całości lub w części lub prowadzące do odzyskiwania z odpadów substancji, materiałów lub energii i ich wykorzystania, unieszkodliwiania odpadów, określone w załączniku „Procesy odzysku” ustawy o odpadach oraz obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące zasady oraz warunki podziału:
 - a) powierzchnia działki – minimum – 600 m²,
 - b) szerokość działki – minimum – 25 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. d),
 - d) dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt c) kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczone na rysunku planu,

- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. **0,01**, max. **0,40**,
- c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum **20%** powierzchni działki budowlanej,
- 3) charakterystykę zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość projektowanych budynków liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **25 m**,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków – bez ograniczeń,
 - c) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - d) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków i magazynów nie ustala się
 - e) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi **7 m**,
 - f) sytuowanie budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **40°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - g) sytuowanie budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do górnej granicy elewacji, która wynosi **25 m**,
 - h) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci od **20°** do **35°**, jednospadowymi o nachyleniu połaci do **20°** bądź płaskimi,
 - i) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania:
 - a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem **1O** – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy,
 - b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem **2O** – w oparciu o projektowaną drogę 3KDD,
- 6) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w przeliczeniu 3 m.p. na każdych 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zielen, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
- 11) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów, docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, a tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
- 12) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika naturalnego, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
- 13) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych

- lub roztopowych, pochodzących z parkingów i zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
- 14) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 15) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 16) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 17) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 18) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 19) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - 20) gospodarowanie odpadami – w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
- 1) obiektów małej architektury, wiat i altan oraz zbiorników wodnych,
 - 2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 24

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 25

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

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 2PEO, 1U, 2U, 1ZP, 3ZL i 1PG,**
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1ZL, 2ZL, 1US, 1PEO, 1O, 2O, KDR, 1KDG, 1KDL, 1KDD - 7KDD i 1KX.**

§ 26

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

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 28

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