

**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 późn. 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

Ilekróć 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 zlokalizowana 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 relikwów 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 jednosпадowymi,
 - 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) dojazd 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 rozproszanie 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 pości 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 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 9) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż 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 rozproszanie 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

- e) do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu,
 - 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 m² 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° , 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,
 - 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) dojeżdż 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 rozproszanie 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 m² 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°, 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,
 - 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

- e) do górnej krawędzi elewacji - max. 2,5 m, o architekturze nawiązującej do domu, 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) dojeżdż 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 rozproszanie 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 m² 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°, 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,
 - 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 połąci 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 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 10) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż 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 rozproszanie 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 zielen, 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 rozproszanie 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 każdym 10 zatrudnionych oraz co najmniej 6 m.p. na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 7) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż 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 zielen, 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 rozproszanie 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) dojeżdż 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 zielen, 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) zieleni urządzonej 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) zieleni urządzonej.
3. Dla terenu, o którym 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.