



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 26 listopada 2013 r.

Poz. 6600

### UCHWAŁA NR XXXIV/219/2013 RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 12 września 2013 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.), w związku z uchwałą nr XII/82/2007 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków” oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów, **uchwala się, co następuje:**

#### **Rozdział I. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rojowie w rejonie oczyszczalni ścieków” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 2. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku planu, dotyczące obszaru, o którym mowa w § 1,
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) działka budowlana - działka budowlana, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni każdej działki budowlanej występującej na tym terenie,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej znajdującej się na danym terenie,

- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna – grunt z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> 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 na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

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

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

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

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

## **Rozdział II.** **Ustalenia SZCZEGÓŁOWE**

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

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

1) zasady oraz warunki podziału:

- a) szerokość frontu działki - min. 18 m,
- b) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego -  $90^\circ$ , 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  $70^\circ$ ,
- d) wielkość działek: min.  $500 \text{ m}^2$ ,

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.  $200 \text{ m}^2$ ,
- 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  $25^\circ$  do  $45^\circ$ ,
- 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  $20^\circ$  do  $35^\circ$ , jednospadowymi o nachyleniu połaci do  $20^\circ$  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) dojeżdż 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:
- dla jednostek oznaczonych w planie symbolami: 1UMN i 2UMN – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z istniejącej drogi 1KDD,
  - dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 3UMN – z istniejącej drogi 1KDG poprzez istniejące zjazdy oraz z projektowanej drogi 7KDD,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 8) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 10) dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni ścieków,
- 11) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
- 12) obowiązek podczyszczenia w separatorach i osadnikach ścieków opadowych lub przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
- 13) dopuszcza się 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:
- placów zabaw, obiektów małej architektury, wiat i altan,
  - dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
  - 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 przeznaczony jest 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 m<sup>2</sup>,

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) dojeżdżalnice 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

7) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleni, 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 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.

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 przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 8) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłączy 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 przeznaczony jest 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) dojazd 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) dojeżdż 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 m<sup>2</sup> 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, 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.

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

- 1) obiektów małej architektury, wiat i altan,
- 2) dróg wewnętrznych między wydzielonymi działkami o szerokości minimum 8 m,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,
    - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – min. nie ustala się, max. 0,0004,
    - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,
  - 2) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o projektowaną drogę 4KDD.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe - tereny eksploatacji powierzchniowej:
  - a) prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami zawartymi w udzielonej koncesji na wydobywanie surowców ilastych z zachowaniem pasa ochronnego o szerokości 10 m dla gruntów obcych,
  - b) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji,
  - c) wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do rekultywacji wyrobiska,
  - d) odprowadzenie wód pochodzących z odwadniania wyrobisk eksploatacyjnych do odbiornika naturalnego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi terenów eksploatacji o charakterze tymczasowym,
  - b) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,
  - c) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i łąkowych związanych z terenami podmokłymi w ich naturalnym stanie,
- 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
- 3) ewentualne nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.

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

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

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

- 1) projektowane dolesienie,
- 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
- 3) nasadzenia oraz wycinka drzew i krzewów muszą być zgodne z planem urządzenia lasu.

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

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

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

- 1) zieleni 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: zieleni 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup> 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.

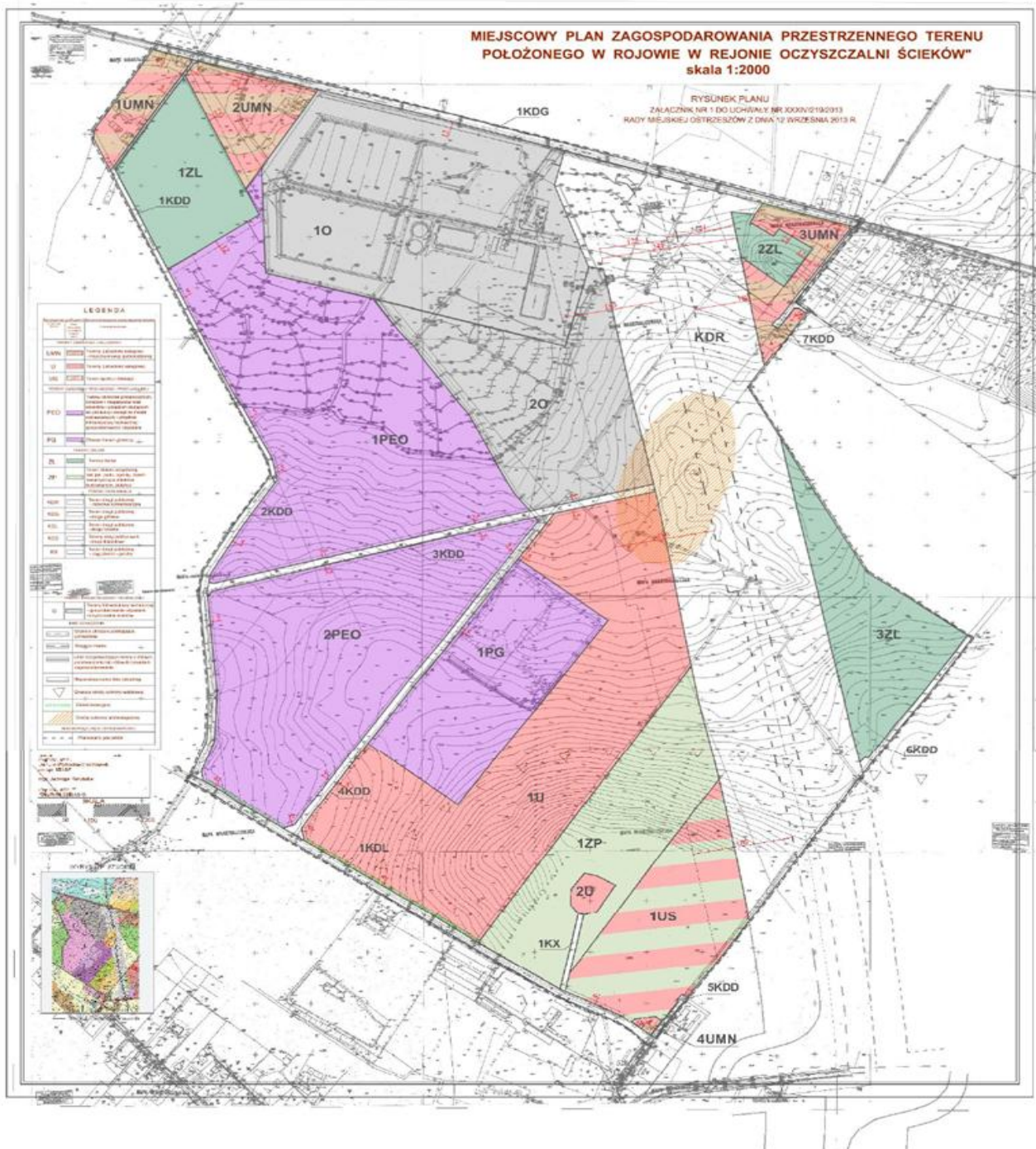
**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Ostrzeszów  
(-) mgr Edward Skrzypek

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



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

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

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

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

**w następujący sposób:**

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

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

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

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

**2. Wiesława i Alicję Motyl za m. Rojów ul. Św. Wojciecha 2 , 63-500 Ostrzeszów**

**w następujący sposób:**

**odrzuca się uwagę** wniesioną przez Wiesława i Alicję Motyl dot. zmiany powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U i 1US na korzyść powierzchni oznaczonej na rys. planu symbolem 1ZP,

- wprowadzone przeznaczenie terenu dz.nr ewid. 492/4 i 490/3, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wypracowano kompromis w postaci zapisów obecnie zawartych w planie m.in. w zakresie wysokości budynków w jednostkach 1U, 1PEO i 2PEO zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wzgórza z kościołem pw. Św. Wojciecha.

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

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

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

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

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

- § 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
  2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych.
  3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
  4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Ostrzeszów.
  5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
- § 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie miejscowym.
- Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:
1. wydatki z budżetu gminy,
  2. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości,
  3. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach np.:
    - a. dotacji unijnych,
    - b. dotacji samorządu województwa,
    - c. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d. kredytów i pożyczek bankowych,
    - e. innych środków zewnętrznych.